

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschrift  
Bahnstadt

„Kino an der Eppelheimer Straße“  
Nr. 61.32.15.07.00

Begründung  
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Fassung vom 09.04.2014  
(Entwurf zur Offenlage)

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	6
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	7
2.2	Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>8</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	8
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	9
3.3	Rahmenplanung Bahnstadt	9
3.4	Qualitätsbausteine Bahnstadt	9
<b>4</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>12</b>
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	12
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	12
4.3	Umweltplan	12
4.4	Schallimmissionsplan	13
4.5	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	13
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>14</b>
5.1	Nutzung und Struktur	14
5.2	Verkehr	14
5.3	Grün	15
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>15</b>
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	16
6.3	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	16

<b>6.4</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>6.5</b>	<b>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>18</b>
<b>7.1</b>	<b>Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>18</b>
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
7.1.2	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	19
7.1.3	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	20
7.1.4	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	21
7.1.5	Bindungen für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	21
7.1.6	Gestalterische Festsetzungen	22
<b>7.2</b>	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>23</b>
<b>7.3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>23</b>
<b>7.4</b>	<b>Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>24</b>
<b>8.1</b>	<b>Einleitungsbeschluss</b>	<b>24</b>
<b>8.2</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>24</b>
<b>8.3</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>24</b>
<b>8.4</b>	<b>Offenlagebeschluss</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>33</b>
<b>9.1</b>	<b>Grundbesitzverhältnisse</b>	<b>33</b>
<b>9.2</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>33</b>
<b>9.3</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>34</b>
<b>10.1</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>34</b>
<b>10.2</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>34</b>
<b>10.3</b>	<b>Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>34</b>
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>35</b>
<b>1.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>35</b>

<b>2.</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens</b>	<b>37</b>
3.1	Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	37
3.2	Lärmbelastung	39
3.3	Kultur- und Sachgüter	39
<b>4.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>39</b>
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>40</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	40
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Bodenbelastungen	41
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt	41
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schalimmissionen	42
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	42
5.5	Energiekonzeption	42
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung</b>	<b>43</b>
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	43
6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	44
6.3	Immissionsbelastung Schall	44
6.4	Luftschadstoffbelastung	45
<b>7.</b>	<b>Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen</b>	<b>45</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse</b>	<b>45</b>
<b>9.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>46</b>
<b>10.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>46</b>

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt mit der Bahnstadt einen neuen Stadtteil im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verwirklichen. Die Stilllegung des Güterbahnhofs im Jahr 1997 bot die Möglichkeit, in städtebaulich hochwertiger Lage einen urbanen Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen zu entwickeln, der sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht wird. Neben Büro- und Gewerbeflächen sollen Wohnungen für ca. 5000 Einwohner/-innen entstehen. Die Infrastruktur soll sowohl lokale als auch überörtliche Aufgaben erfüllen.

Das 2001 aus einem städtebaulichen Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Büro Trojan & Trojan entwickelte die Rahmenplanung für die Bahnstadt, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Durch Integration themenspezifischer Fachbeiträge (Parkraumkonzept, Energiekonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Ausgleichskonzept, Umweltbericht) wurde die Rahmenplanung fortgeschrieben. Sie ist seit dem Gemeinderatsbeschluss am 20.12.2007 – zwischenzeitlich geändert durch Beschluss vom 25.07.2012 - als Selbstbindungsplan Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung und wurde im Weiteren bereits in den Flächennutzungsplan 2015/2020 aufgenommen.

Zur einheitlichen und zügigen Durchführung der Entwicklung der Bahnstadt wurde am 30.01.2008 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt Heidelberg“ beschlossen.

Unabhängig von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt Heidelberg“ besteht in Heidelberg Bedarf für die Neuansiedlung eines Großkinos, da in den letzten Jahren bereits drei Kinos geschlossen wurden und seither nur noch zwei Kinos mit insgesamt drei Sälen vorhanden sind. Nach intensiver Standortsuche für die Ansiedlung eines neuen Mainstreamkinos hat der Gemeinderat am 29.11.2012 den Vorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis genommen, das Baufeld E 2 – Ost in der Bahnstadt für den Bau eines Kinos vorzusehen.

Die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH) hat als Grundstückseigentümer in der Folge von interessierten Kinobetreibern Betriebskonzepte und Baumassenstudien abgefragt. Nach Prüfung der von sechs potentiellen Betreibern und Entwicklern vorgelegten Exposés hat sich die EGH dafür entschieden, das Grundstück an die Firma „Luxor Filmtheaterbetriebe“ zu veräußern. Dieser Familienbetrieb der Familie Englert aus Schifferstadt betreibt seit 20 Jahren mehrere Kinos in der Region und beabsichtigt nicht nur den Bau, sondern auch den langfristigen Betrieb des neuen Kinos in der Bahnstadt.

Das geplante Konzept sieht vierzehn Kinosäle mit insgesamt 1800 Sitzplätzen und modernster Kinotechnik vor. Dies ermöglicht ein breites Filmangebot von aktuellen Blockbustern bis hin zum Programmkinos. Für den Bereich Programmkinos bietet der Betreiber eine Kooperation mit der Betreiberin der bestehenden Kinos Kamera und Gloria/Gloriette an. Unterschiedliche Saalgrößen und die technische Ausstattung ermöglichen eine multifunktionale Nutzung.

Das bauliche Konzept orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und beinhaltet zur Eppelheimer Straße ein großzügiges Foyer, das als Erweiterung des öffentlichen Raums erfahrbar sein soll und mit einem Gastronomieangebot zur Belebung der Erdgeschosszone beitragen wird. Baurechtlich notwendige Stellplätze sollen auf dem Grundstück in einer Tiefgarage

nachgewiesen werden. Vorgaben der Entwicklungsmaßnahme wie der Passivhausstandard und die Dachbegrünung sollen umgesetzt werden.

Da das westlich der Czernybrücke gelegene Grundstück derzeit planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen ist, ist für die Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts für den Neubau eines Kinos die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

## 1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kino an der Eppelheimer Straße“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die Wiedernutzung einer Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds
- der sparsame Umgang mit Energie

## 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kino an der Eppelheimer Straße“ liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt“ gemäß § 165 BauGB.

Der Baufluchtenplan „Eppelheimer Straße Ost“ aus dem Jahr 1959 regelt für das Planungsgebiet nur eine 5 m breite Vorzone zur Eppelheimer Straße. Weitere Festsetzungen sind nicht getroffen, so dass sich die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Übrigen angesichts der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB ergibt.

Für den Fall einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB tritt der bisherige Rechtszustand wieder in Kraft.

## 1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

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

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 6614/4
- im Osten durch die westliche Grenze der künftigen Da Vinci-Straße
- im Süden durch die nördliche Grenze der Eppelheimer Straße
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 4092.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche von ca. 5.210 m<sup>2</sup> des Flurstücks 1888/3.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 09.04.2014.

## **2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg**

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

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

Des Weiteren sind gemäß LEP die folgenden, für das Planungsgebiet relevanten Ziele zu beachten:

- Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.
- Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.
- Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sind regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich an den öffentlichen Schienenverkehr anzubinden. Im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs ist vor allem in dichter besiedelten Räumen sowie in größeren Zentralen Orten auf eine Verdichtung der Bebauung, insbesondere durch Mindestwerte für die Siedlungsdichte, hinzuwirken.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

### **2.2 Regionalplan**

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dar. In der Teilfortschreibung des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald vom 15. Mai 2006 ist das Gebiet der Bahnstadt als „zentralörtlicher Standortbereich“ gekennzeichnet.

Der Regionalplan wird derzeit neu aufgestellt; die künftige Fassung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde im September 2013 beschlossen und wird nun zur Genehmigung vorgelegt. Die Planung der Bahnstadt als Siedlungsbe-

reich für Wohnen und Gewerbe ist in die Neufassung des Regionalplans eingeflossen. Für den Bereich des Planungsgebiets ist eine Darstellung als „zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“ vorgesehen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

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

In dem am 15.07.2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim liegt die Fläche des Bebauungsplans in Anlehnung an den Rahmenplan „Bahnhof“ im Übergangsbereich einer gemischten Baufläche zu einer gewerblichen Baufläche.

Mit der vorgesehenen Nutzung entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3 Einordnung in bestehende informelle Planungen**

### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)**

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 aus dem Jahr 2006 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitlinien und -ziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

#### *Zielbereich städtebauliches Leitbild:*

- Bauland ist sparsam zu verwenden.
- Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale
- Dem Trend zur Zersiedelung solle entgegengesteuert werden
- Flächeninanspruchnahme bremsen

#### *Zielbereich Mobilität*

Mit der Entscheidung über den Grad der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen wird das künftige Verkehrsaufkommen erheblich mitbestimmt. Eine Stadt der kurzen Wege (größere Funktionsmischung) gilt nicht nur für die Versorgungsinfrastruktur, sondern auch für das Freizeitangebot. Dabei wird durch die Siedlungsentwicklung auch die Wahl der Verkehrsträger stark beeinflusst. Es sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten.

#### *Zielbereich Kultur*

Eine Stadtentwicklung, die Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten schafft, bildet einen optimalen Hintergrund für spezielle kulturelle Aktivitäten, die aus einer engen Beziehung zwischen den Bürgern und ihrer Stadt entstehen. Stadtleben beinhaltet unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen; ihnen ist der entsprechende Freiraum mit den zur Verfügung stehenden Mitteln zu fördern.

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

### 3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

In der Plandarstellung des MRO ist das Planungsgebiet als „Stadtumbau Wohnen und Gewerbe in gleichen Anteilen (ha)“ gekennzeichnet. Weiterhin liegt das Planungsgebiet an einem „Entwicklungskorridor zweiter Ordnung“.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung.

### 3.3 Rahmenplanung Bahnstadt

Das 2001 aus einem städtebaulichen Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Büro Trojan & Trojan entwickelte die Rahmenplanung für die Bahnstadt, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Im Zuge des Verkaufs der Aurelis-Flächen an die neu gegründete Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG, bestehend aus Landesbank Baden-Württemberg, Gesellschaft für Grund und Hausbesitz (GGH) und der Sparkasse Heidelberg, erfolgte eine Optimierung und Vergrößerung des Nettobaulandes.

Durch Integration themenspezifischer Fachbeiträge (Parkraumkonzept, Energiekonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Ausgleichskonzept, Umweltbericht) wurde die Rahmenplanung mehrfach fortgeschrieben und ist in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.07.2012 als Selbstbindungsplan Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung.

Das Vorhaben liegt am nördlichen Rand des Rahmenplans Bahnstadt zwischen der Eppelheimer Straße und der Bahntrasse auf dem Baufeld „E 2“.

Die Rahmenplanung sieht eine an den bestehenden und künftigen Straßenräumen orientierte Blockrandbebauung vor. Der bestehende Dienstleistungsstandort entlang der Eppelheimer Straße wird zum Norden hin durch eine markante städtebauliche Kante ergänzt. Diese für die Ausbildung der Stadtkante erforderliche Fläche steht noch im Eigentum der Bahn und ist nicht Teil des Planungsgebietes. Die Vorgabe einer Stadtkante Richtung Norden bedarf aber bei der Planung einer entsprechenden Berücksichtigung als späterer 2. Bauabschnitts als Anbau oder als separates Gebäude.

Maßgebend ist weiterhin, dass die Da Vinci-Straße durch eine Fuß- und Radwegbrücke über die Bahnleiße Richtung Norden verlängert werden soll.

Weiterhin ergeben sich aus der Rahmenplanung die folgenden städtebaulichen Vorgaben:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung: max. 4 Vollgeschosse. GRZ 0,6, GFZ 1,2

### 3.4 Qualitätsbausteine Bahnstadt

Zur Konkretisierung der Rahmenplanung hat die Stadt Heidelberg einen Leitfaden „Qualitätsbausteine – Leitfaden für Investoren, Bauherren, Anlieger und sonstige Interessierte“ für die Bahnstadt herausgegeben. In der Fassung vom März 2013 sind folgende, für das Planungsgebiet relevante Vorgaben enthalten:

## Städtebau-Architektur

Die neue Bahnstadt ist als urbaner Stadtteil konzipiert. Aufgrund ihrer Größe ist sie in Stadtquartiere unterteilt. Diese haben je nach Standort und Umfeld verschiedene Stadtfunktionen und eine entsprechend unterschiedliche Baustruktur, Dichte und Durchgrünung. Dem Baufeld E 2 kommt die Funktion als Dienstleistungsstandort entlang der Eppelheimer Straße, ergänzt durch eine markante städtebauliche Kante, zu.

Stadtgrundriss und Verkehrsfunktion zeigen ein hierarchisches Netz von Straßen und Wegen, in dem jeder Straßenraum durch Straßenprofil, Bauweise, Stadtgrün und Sichtbezüge sein besonderes räumliches Erscheinungsbild erhält. Im Schnittpunkt der großen Stadtstraßen mit den traversierenden Wegeverbindungen liegen Plätze von jeweils spezifischem Grundrisszuschnitt, so dass in der Überlagerung von Funktion und Gestalt Stadträume mit jeweils individuellem Charakter entstehen.

Von Bedeutung ist der Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum. Die Ausbildung der Schnittstellen hat wesentlichen Einfluss auf die gesamte Erscheinung des öffentlichen Raums. Die weitere Erschließung der Grundstücke muss in das Gesamtbild eingefügt sein.

## Verkehr

- Parkraumkonzept

Das städtebauliche Ziel des Parkraumkonzepts ist es eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Bahnstadt zu bewirken. Dabei ist das verkehrliche Ziel abgestimmt auf die unterschiedliche Nachfragestruktur von Beschäftigten, Bewohnern, Besuchern und Kunden, die Anzahl der herzustellen den Stellplätze zu minimieren und so anzuordnen, dass der Verkehr zu den Garagenbauwerken möglichst verträglich abgewickelt werden kann. Das bedeutet im Detail:

- Im öffentlichen Raum werden keine Parkstände für Langzeitparken angeboten. Alle hier gelegenen Parkstände werden bewirtschaftet (zeitliche Begrenzung; gebührenpflichtig).
- Langzeitparken bzw. Anwohnerparken findet in der Regel in Garagen/Tiefgaragen statt. Zu- und Ausfahrten für Garagen/ Tiefgaragen müssen an Sammel- bzw. Anliegerstraßen liegen. Die Anbindung von Tiefgaragen direkt an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz ist aufgrund der Organisation grundsätzlich nicht gewünscht.

- ÖPNV-Konzept

Der Hauptbahnhof wird nach Süden hin geöffnet und erhält einen Zugang über die Verlängerung des Querbahnsteiges. Der Stadtteil Bahnstadt erhält so die direkte Anbindung an den Schienennah- und -fernverkehr. Der Stadtteil selber wird mit einer Straßenbahnlinie bedient, die zukünftig von der Eppelheimer Straße in die geplante „Grüne Meile“ verlegt werden soll. Die Erweiterung dieser Gleistrasse in Richtung Montpellierbrücke vorgesehen.

- Fuß- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz in seinem Netzzusammenhang wurde aus der Rahmenplanung abgeleitet. Es wird durch innere Nutzungszusammenhänge wie die Anbindung des Bahnhofsplatzes, der Schulen und anderer öffentlicher Einrichtungen, der Stadtplätze wie dem Gadamerplatz und Freizeiteinrichtungen,

gen begründet. Außerdem beruht es auf äußeren Zusammenhängen wie der Anbindung an die angrenzenden Stadtteile u.a. über die Bahn. Der Radverkehr wird im Zuge von Hauptverkehrsstraßen straßenbegleitend auf Radfahrstreifen bzw. Radwegen geführt. Die Bahnstadt wird in weiten Teilen als Tempo-30-Zone ausgewiesen, so dass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

- **Fahrradparken**

Das Fahrrad soll von Beginn einer Quartiersentwicklung an als Leitverkehrsmittel für alle Bevölkerungsgruppen in ihren unterschiedlichen Lebenssituationen etablieren werden, um so ein multimodales Mobilitätsverhalten zu unterstützen sowie einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten.

Für Investoren und Bauherren gelten zunächst die Bestimmungen der Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg, in der für Neubauten die Errichtung von Fahrradabstellplätzen vorgeschrieben ist (gemäß §§ 35, Abs. 4, Nr. 3 bzw. 38, Abs. 1, Nr. 13 LBO 2010), die auf dem Grundstück selbst nachzuweisen sind. Ergänzend dazu hat die Stadt Heidelberg einen "Handlungsleitfaden zum Fahrradparken für Investoren und private Bauherren in der Bahnstadt" entwickelt. Die darin enthaltenen Ausführungen geben Investoren und privaten Bauherren eine Orientierung, wie sie mit der Erstellung von attraktiven Fahrradabstellmöglichkeiten einen eigenen Beitrag zur „Förderung eines umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehrs“ und damit auch für die Wohn- und Lebensqualität in der Bahnstadt insgesamt leisten können.

## **Freiraum**

Die Gestaltungsprinzipien im öffentlichen Raum sollen auf den Grundstücken fortgesetzt werden. Das beginnt bei der Materialität der befestigten Freiflächen und setzt sich bei der Bepflanzung der Grünflächen fort.

## **Umwelt**

- **Niederschlagswasser:**

Auf der Ebene der Rahmenplanung wurde ein Versickerungskonzept erstellt, das detailliert vorgibt, auf welche Art und Weise und welche Mengen an Niederschlagswasser in den einzelnen Baufeldern versickert oder zurückgehalten werden muss, um eine funktionierende und auf gesetzlichen Vorgaben aufgebaute Niederschlagswasserbewirtschaftung garantieren zu können.

Dieses Versickerungskonzept basiert auf der Vorgabe, dass etwa 50 Prozent der Niederschlagsmenge auf den Baufeldern versickert oder zurückgehalten wird, um die nachfolgend genannten Ziele der Niederschlagswasserbewirtschaftung erreichen zu können.

Im Bebauungsplan sind für 66 Prozent der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Flächen festzusetzen.

- **Naturschutz und Ausgleich**

Das Ausgleichskonzept setzt sich aus eingriffsmindernden Maßnahmen innerhalb der Bahnstadt, die zum Teil auch Ausgleichfunktionen wahrnehmen können, und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Bahnstadt zusammen. Das oberste Ziel des Ausgleichskonzeptes liegt hierbei in der räumlichen und funktiona-

len Vernetzung der Maßnahmen innerhalb und außerhalb des neuen Stadtteils.

Festsetzungen in den Bebauungsplänen für private Bauvorhaben:

Im Bebauungsplan sind für 66 Prozent der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung (als Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs) sowie die überwiegende Verwendung standortgerechter und heimischer Laubgehölze auf privaten Flächen festzusetzen.

- **Energiekonzept/Fernwärme**

Der ganze Stadtteil wird flächendeckend im Passivhausstandard gebaut und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Mittelfristig wird die Versorgung mit Wärme zu hundert Prozent aus erneuerbaren Energien gesichert. Die Verbindlichkeit des Energiekonzeptes wird insbesondere durch Entwicklungsrecht, städtebaulichen Vertrag und Kaufverträge sichergestellt.

Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht realisierbar oder unwirtschaftlich ist, was durch geeignete Instrumente wie z.B. eine thermische Gebäudesimulation oder eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen ist.

## **4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten**

### **4.1 Siedlungsstrukturkonzept**

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

Im städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet als Baufläche mit Mischnutzung Wohnen/Gewerbe dargestellt.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts gibt eine überwiegend geschlossene Bauweise, bei einer Traufhöhe von maximal 15 m und eine Grundflächenzahl zwischen 0,61 und 0,8 vor.

### **4.2 Freiflächenstrukturkonzept**

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

Im Gestaltkonzept ist die Eppelheimer Straße als stadtstrukturell bedeutende Straße mit der Zielsetzung der Anlage einer begleitenden Baumreihe vorgesehen.

Im Maßnahmenkonzept sind für das Planungsgebiet keine Zielaussagen benannt.

### **4.3 Umweltplan**

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

Der Umweltplan trifft auf Grund seines Maßstabes von 1:50.000 keine genauen Aussagen zum Planungsgebiet. Es lassen sich allerdings allgemeine Aussagen

über das naturräumliche Umfeld, in das das Planungsgebiet eingebunden ist, ableiten:

- **Boden:** Siedlungsfläche
- **Wasser:** Porengrundwasserleiter - Grundwasserspeicher überregionaler Bedeutung
- **Klima / Luft:** Wirkungsbereich des Neckartalwinds

Konkrete Maßnahmenschwerpunkte werden für den Bereich des Planungsgebiets nicht definiert.

Im Jahr 2004 wurde vom Büro Jestaedt + Partner ein Umweltbericht für die Bahnstadt verfasst. Zu folgendem Fazit kommt der Umweltbericht: „Die geplante Überführung des Areals aus einer ehemaligen Bahn-, Militär- und Gewerbenutzung in ein neues Stadtviertel mit Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung sowie großflächig angelegten Grün- und Freiflächen hoher Aufenthaltsqualität stellt aus umweltfachlicher Sicht im Sinne eines Flächenrecyclings eine städtebauliche Maßnahme dar, die unter verschiedenen Gesichtspunkten städtebauliche, grünordnerische sowie ökologische Aufwertungen zur Folge hat. Dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange wird mit der Vorhabenrealisierung somit Rechnung getragen.“

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

#### 4.4 Schallimmissionsplan

Im Jahr 2004 wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Bahnstadt erstellt. Daraus ergibt sich, dass das Planungsgebiet erheblich von Verkehrsimmissionen der Bahnlinie und der Eppelheimer Straße belastet ist.

#### 4.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

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

Im Einzelnen wurden darin folgende, die beschlossen:

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

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

## **5 Städtebauliche Planungskonzeption**

### **5.1 Nutzung und Struktur**

Grundlage der städtebaulichen Struktur ist das Ergebnis einer von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH) als Grundstückseigentümer durchgeführten Ausschreibung, mit der bei interessierten Kinobetreibern Betriebskonzepte und Baumassenstudien abgefragt wurden. Nach Prüfung der von sechs potentiellen Betreibern und Entwicklern vorgelegten Exposés hat sich die EGH gemeinsam mit der Stadt Heidelberg für das Konzept der Firma „Luxor Filmtheaterbetriebe“ entschieden.

Das bauliche Konzept orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und sieht einen an der Eppelheimer Straße und der künftigen Da Vinci-Straße orientierten Neubau mit einer Höhe von ca. 16 m vor. Zur Eppelheimer Straße wird ein großzügiges Foyer, das als Erweiterung des öffentlichen Raums erfahrbar sein soll und mit einem Gastronomieangebot zur Belebung der Erdgeschosszone beitragen wird, angeordnet.

Im Gebäude werden vierzehn Kinosäle mit insgesamt 1.800 Sitzplätzen und modernster Kinotechnik untergebracht. Unterschiedliche Saalgrößen und die technische Ausstattung ermöglichen eine multifunktionale Nutzung.

### **5.2 Verkehr**

#### **Individualverkehr**

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Eppelheimer Straße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Tiefgarage wird – solange die Da Vinci-Straße im Teilstück nördlich der Eppelheimer Straße noch nicht ausgebaut und die Brücke über die Bahnlinie noch nicht hergestellt ist – auf der Westseite des Gebäudes an die Eppelheimer Straße angebunden.

Nach Herstellung der Da Vinci-Straße und Umbau der Eppelheimer Straße im Zuge der Verlegung der Straßenbahntrasse in die Grüne Meile kann die Tiefgaragen- ein- und -ausfahrt auf die Nord- bzw. Ostseite verlegt und über die Da-Vinci-Straße in den dann signalisierten Vollknoten (Abbiegemöglichkeit nach rechts und links) mit der Eppelheimer Straße eingebunden werden. Die Westzufahrt wird ggf. beibehalten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält hierzu entsprechende Optionen. Eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit kann dann gewährleistet werden.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Planungsgebiet befindet sich in geringer Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle „Czernybrücke Süd“ in der Eppelheimer Straße der Linie 22. Im Zuge des Mobilitätsnetzes ist eine Verlegung der Straßenbahntrasse in die „Grüne Meile“ vorgesehen. Auch die künftige Straßenbahnhaltestelle an der „Grünen Meile“ ist auf kurzem Weg erreichbar.

Mit Herstellung der Brücke über die Bahnlinie besteht auch eine kurze fußläufige Anbindung an die Haltestelle „Gneisenaustraße Süd“ der Linie 5 (Mannheim - Heidelberg – Weinheim).

Der Hauptbahnhof ist ebenfalls – insbesondere nach vollständiger Umsetzung der Öffnung des Hauptbahnhofes nach Süden und Schaffung einer Fußwegeverbindung Richtung Westen - in zumutbarer fußläufiger Entfernung zu erreichen

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert.

## **Radverkehr**

Für den Radverkehr sind entlang der Eppelheimer Straße Radfahrstreifen vorhanden. Über die Czernybrücke und die künftige Brücke in Verlängerung der Da Vinci-Straße wird die Anbindung an die nördlich gelegenen Stadtteile gewährleistet.

## **5.3 Grün**

Das Planungsgebiet war bis zur im September 2013 erfolgten Rodung eine weitgehend unbefestigte Fläche mit dichtem ruderalem Gestrüppbestand. Entlang der Eppelheimer Straße stehen unmittelbar an der Grundstücksgrenze 4 großkronige Platanen. Einer dieser Bäume muss zur Herstellung einer Zufahrt entfernt werden.

Aufgrund des Überbauungsgrades sind Grün- und Vegetationsflächen in größerem Umfang nur auf den Dachflächen möglich. Hier wird die Vorgabe einer 66 %- Begrünung, die sich als Auflage aus der artenschutzrechtlichen Befreiung zur Bahnstadt ergibt, umgesetzt.

## **6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange**

### **6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

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

### **Verkehrsimmissionen**

Das Planungsgebiet unterliegt einer hohen Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf der Eppelheimer Straße, der Straßenbahnlinie 22 auf der Eppelheimer Straße sowie Schallimmissionen der Bahntrasse im Norden.

Diese Verkehrsimmissionen führen zu einer grundlegenden Einschränkung der Nutzbarkeit des Planungsgebietes, da insbesondere aufgrund des nächtlichen Güterverkehrs der Bahntrasse keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. In der Konsequenz bedeutet dies, dass eine Wohnnutzung im Planungsgebiet – auch eine Wohnnutzung durch Betriebsinhaber oder sonstige betriebswichtige Personen im Sinne von § 8 BauNVO – auszuschließen ist.

Für Büroräume ist ein ausreichender baulicher Schallschutz zu gewährleisten.

### **Gewerbelärmimmissionen**

Durch das geplante Kino ergeben sich Geräuschemissionen durch das Verkehrsaufkommen im Bereich der Tiefgaragenzu- und -abfahrt sowie gegebenenfalls durch die Besucher und die vorgesehene Gastronomie.

Dem näheren Umfeld des Planungsgebietes kommt angesichts seiner gegebenen Bau- und Nutzungsstrukturen die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes zu. Die Planungen zum Bau Feld C 5 sehen dort kerngebietstypische Nutzungen mit entsprechend reduziertem Schutzanspruch vor. Eine Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann daher unterstellt werden.

## **Altlasten**

Im Bereich der Fläche des Bebauungsplans wurde im Zuge von Erkundungsmaßnahmen eine bis zu 6 m mächtige Auffüllung angetroffen (vgl. den Bericht von Smolczyk und Partner GmbH, Stuttgart, vom 02.09.2005). In der Auffüllung wurden Bodenbelastungen angetroffen. Diese Bodenbelastungen lassen zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu. Das Grundstück wird unter der Rubrik „entsorgungsrelevant“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Auflagen zu erteilen.

## **6.2 Gestaltung des Ortsbildes**

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

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung gibt die Funktion des Gebäudes den Gestaltungsrahmen vor. Die nähere Ausgestaltung der Fassade hinsichtlich Materialität, Struktur und Farbigkeit wurde durch einen Fassadenwettbewerb festgelegt. Im Siegerentwurf des Büros Hübner + Erhard und Partner, Heidelberg, ist eine Außenfassade mit einem hohen Anteil an geschlossenen Wandflächen vorgesehen, die durch horizontal umlaufende Bänder gegliedert wird. Der dominante Baukörper einschnitt mit seinem verglastem Foyer an Eppelheimer Straße wird als markantes, räumliches Signet für den Filmpalast gestärkt. Besonderes Augenmerk bei der Gestaltung wurde auf die Licht – und Schattenwirkung der Fassade mit ihrer unterschiedlichen Ausprägungen bei Tag bei Nacht gelegt.

Mit der vorgesehen hochwertigen Gestaltung und der Verwendung langlebiger Materialien wird dem hohen Qualitätsanspruch, der sich aus der stadträumlichen Lage ergibt, Genüge getan.

Die Details der Gebäudegestaltung ergeben sich aus dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich ist.

## **6.3 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Entsprechend den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Auch das BauGB verlangt eine besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan trägt zu diesen Zielsetzungen bei, in dem entsprechend der Konzeption der „Stadt der kurzen Wege“ eine innerstädtische Lage für das geplante Großkino vorgegeben wird.

Der Standort ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und auch per Fahrrad von weiten Teilen des Stadtgebietes gut und sicher erreichbar. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung wird so eine ausreichende Erreichbarkeit gewährleistet.

Die Tiefgarage des geplanten Kinos bedarf einer ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Dies kann im Endausbauzustand der Bahnstadt erforderlichenfalls durch eine Einbindung über die Da-Vinci-Straße in den künftig lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt mit der Eppelheimer Straße ge-

währleistet werden. Die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes wurde sowohl für den Zustand mit Straßenbahn sowie für den Zustand nach Verlegung der Straßenbahntrasse geprüft. Der Verkehr aus dem bzw. in den nördlichen Ast der Da-Vinci-Straße kann grundsätzlich abgewickelt werden. Die nähere Planung zur Ausgestaltung des Knotenpunktes bleibt jedoch einer eigenen verkehrstechnischen Planung vorbehalten.

Da die Da-Vinci-Straße und die damit unmittelbar verknüpfte Fußgängerbrücke über die Bahnanlagen Richtung Norden erst nach Errichtung des Kinos hergestellt werden kann, wird eine Zwischenlösung erforderlich. Diese kann nur westlich des geplanten Gebäudes angeordnet werden, da ansonsten keine ausreichende Baufreiheit für die Da-Vinci-Straße gewährleistet werden könnte oder alternativ die Tiefgarage über die Bauzeit der Da-Vinci-Straße nicht nutzbar wäre.

Die erforderlichen ergänzenden Verkehrsregelungen (Zu- und Abfahrtsverbote in bestimmte Richtungen) für die vorläufige Anbindung an das Verkehrsnetz sind nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern werden als verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Regelungen zur zeitlichen Befristung der westlich gelegenen Tiefgaragenzufahrt getroffen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist zudem Vorsorge getroffen, dass die Tiefgaragenzufahrt – je nach verkehrlicher Erfordernis – auf die Ost- oder Nordseite des Kinos verlegt werden kann.

#### **6.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme, Strom, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen wird über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt. Jedoch wird eine eigene Trafostation (Kundenstation) erforderlich, die in das Gebäude integriert wird.

Das Leitungsnetz der Stadtwerke Heidelberg ist in der Lage, den Mindestlöschwasserbedarf nach den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) bereitzustellen. Allerdings ist eine Begrenzung der Dimensionierung der Hausanschlussleitung vorgesehen, sodass gegebenenfalls eine ergänzende Löschwasserbevorratung im Gebäude erforderlich werden kann.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Herstellung und Anschluss einer Grundstücksentwässerungsleitung an den bestehenden Kanal in der Eppelheimer Straße.

#### **6.5 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

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

- Extensive Dachbegrünung zu mind. 66%
- Maßnahmen des Artenschutzes

Die einzelnen Maßnahmen sind in Teil B – Umweltbericht dargelegt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Entwicklung der Bahnstadt hervorgerufen werden, können durch die in diesem Umweltbericht verankerte

Maßnahmenkonzeption ausgeglichen und somit für das Planungsgebiet hingenommen werden.

## **7 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

### **7.1 Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung:**

*Im Planungsgebiet ist ein Kino mit zugehörigen Nebenanlagen und –einrichtungen einschließlich zugeordneter Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zulässig ist auch eine Nutzung für Tagungen, Kongresse oder vergleichbare Veranstaltungen.*

*Wohnungen sind unzulässig.*

##### **Begründung:**

In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine Festsetzung einer Gebietsart gemäß BauNVO erforderlich. Daher orientiert sich die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung eng am konkret geplanten Vorhaben. Neben der Hauptnutzung durch ein Kino werden – aufbauend auf den Planungen des Vorhabenträgers – auch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Tagungen, Kongresse, private Feiern) sowie eine gastronomische Nutzung zugelassen.

Das Planungsgebiet ist für die beabsichtigte Nutzung geeignet, da sie sich einerseits in die Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt einfügt und andererseits eine gute Verkehrsanbindung insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr und für den Fuß- und Radverkehr besteht. Zugleich sind im näheren Umfeld keine Nutzungen vorhanden, die durch den Betrieb eines Großkinos in städtebaulich relevanter Weise gestört werden könnten.

Der Ausschluss einer Wohnnutzung erfolgt, da eine Wohnnutzung auch in Zuordnung zu einem Kinobetrieb denkbar ist, städtebaulich jedoch aufgrund der Verkehrslärmemissionen der stark befahrenen Eppelheimer Straße und der angrenzenden Bahnlinie städtebaulich unverträglich ist.

##### **Maß der baulichen Nutzung:**

*Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 3.650 m<sup>2</sup>.*

*Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=1,0 überschritten werden.*

*Höhe baulicher Anlagen: Der Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Gehwegs an der Eppelheimer Straße gemäß Planeintrag. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt (OK Geb) 16 m über dem Bezugspunkt.*

*Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.*

### **Begründung:**

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche orientiert sich am konkret geplanten Bauvorhaben. In Bezug auf die Grundstücksfläche ergibt sich eine GRZ von ca. 0,7. Die Vorgabe der Rahmenplanung Bahnstadt von 0,6 wird somit überschritten. Allerdings ist die Vorgabe der Rahmenplanung im Kontext mit der im Rahmenplan nördlich angrenzend dargestellten Grünfläche zu sehen. Diese Fläche steht aktuell jedoch noch nicht zur Verfügung, da sie bislang noch betriebsnotwendige Fläche für die Deutsche Bahn ist.

Die Erforderlichkeit für die Zulassung einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Vollversiegelung des Grundstücks ergibt sich ebenfalls aus der konkreten Planung. Die Überschreitung ist erforderlich, da zumindest bis zur Herstellung der Da-Vinci-Straße die Tiefgaragenzufahrt westlich des Gebäudes angeordnet werden muss, so dass diese Fläche nicht als nicht-überbaubare Fläche zur Verfügung steht. Die Tiefgaragenzufahrt westlich des Gebäudes muss zudem gegebenenfalls als Zufahrt für die der nördlich angrenzenden Baugrundstücksfläche, die gemäß Rahmenplanung Bahnstadt eine Stadtkante Richtung Bahnlinie ausbilden soll, dienen.

Erst nach abschließender Planung der Da-Vinci-Straße kann über die Möglichkeiten einer Verlegung der Tiefgaragenzufahrt sowie einer alternativen Zufahrt zu den nördlich angrenzenden Baugrundstücksflächen entschieden werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der konkreten Planung. Die Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt werden eingehalten. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl die maximal mögliche Kubatur ausreichend umschrieben. Eine Erforderlichkeit für die Festsetzung einer Geschosflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse besteht nicht.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung auf dem Dach maschinentechnische Anlagen z.B. für Lüftungsanlagen oder Aufzüge erforderlich werden. Damit diese Anlagen stadträumlich nicht wirksam werden, wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen für diese Gebäudeteile auf 2 m Höhe begrenzt. Zugleich sind diese Anlagen einzuhausen; zu den Traufkanten sind Abstände von mindestens 5 m einzuhalten.

#### **7.1.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen**

*Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Kino ist in enger Orientierung an das geplante Gebäude festgesetzt. Zur Eppelheimer Straße ist ein Abstand von 5 m festgesetzt. An die Kante der Da-Vinci-Straße ist unmittelbar anzubauen. Nach Norden ist ein Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze, nach Westen ein Abstand von – im südlichen Teil genau 6,80, im nördlichen Abschnitt von mindestens 6,80 m zum Nachbargrundstück einzuhalten.*

*Von der festgesetzten Baulinie entlang der Da-Vinci-Straße kann im Erdgeschoss auf einer Länge von maximal 21 m um maximal 16 m zurückgewichen werden.*

*Von den festgesetzten Baulinien entlang der Eppelheimer Straße und an der Westseite kann im Erdgeschoss um bis zu 2 m zurückgewichen werden.*

*Die Tiefe der Abstandsflächen nach § 5 LBauO beträgt 0,125 der Wandhöhe*

### **Begründung:**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf Grundlage der in der Rahmenplanung Bahnstadt verankerten stadträumlichen Planungskonzeption erfolgt, wonach sich das geplante Gebäude einerseits in Fortführung der vorhandenen Bauflucht der Eppelheimer Straße entwickeln soll und andererseits den Straßenraum der künftigen Da-Vinci-Straße fassen soll. Zur Sicherung eines Anbaus an diese stadträumlich wichtigen Kanten ist jeweils eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie Richtung Westen dient der abschließenden Klärung der maximal möglichen Lücke zur angrenzenden Bebauung vor dem Hintergrund der angestrebten Bildung einer städtebaulich wirksamen Raumkante an der Eppelheimer Straße.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit eines Zurückweichens von den Baulinien im Erdgeschoss soll im Eingangsbereich ein überdachter Zugangsbereich außerhalb des Gebäudes mit ausreichend Stauraum auch bei starkem Besucherandrang ermöglicht werden.

Richtung Norden erfolgt eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, um im Zuge der gemäß Rahmenplanung Bahnstadt geforderten Ausbildung einer Stadtkante auf dem nördlich angrenzenden, bislang noch bahnbetriebsnotwendigen Grundstück ausreichende Abstandsflächen gewährleisten zu können. Dabei ist davon ausgegangen, dass sich entsprechend den Vorgaben von § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg zu Gewerbegebieten, Industriegebieten sowie Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, die Abstandsfläche aus 0,125 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,50 m, ergibt.

Richtung Westen ergibt sich der Baulinienabstand aus den Erfordernissen einer Tiefgaragenzufahrt bzw. der Option für eine Zufahrt zum nördlich angrenzenden Grundstück.

Die Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen ist erforderlich, da im Bebauungsplan keine Gebietsart nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird und damit die zugrunde zu legende Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 5 LBauO nicht eindeutig ableitbar ist. Das Grundstück wird analog zu einem Gewerbegebiet betrachtet, somit ergibt sich eine erforderliche Tiefe der Abstandsfläche von 0,125 der Wandhöhe.

### **7.1.3 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

*PKW-Stellplätze und PKW-Garagen sind in das Gebäude zu integrieren.*

*Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

*Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch auf dem nicht überbaubaren Teil des Baugrundstücks zulässig.*

### **Begründung**

Die Festsetzung setzt in Hinblick auf PKW-Stellplätze die Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und der Qualitätsbausteine zur Bahnstadt um.

Einschränkungen der Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen sind nicht erforderlich. Vielmehr gilt es, Raum für eine ausreichende Berücksichtigung des Radverkehrs zu bieten.

#### **7.1.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Die Flächen westlich des geplanten Gebäudes sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zugunsten der nördlich angrenzenden Baugrundstücksflächen. Die Festsetzung erlischt, sobald die Da-Vinci-Straße östlich angrenzend an das Planungsgebiet für uneingeschränkten Kfz-Verkehr ausgebaut ist.*

##### **Begründung**

In der Rahmenplanung Bahnstadt ist nördlich des Planungsgebietes eine weitere Bauzeile dargestellt, die künftig als Stadtkante Richtung Bahnlinie ausgebildet werden soll. Eine Umsetzung dieser Planungsvorgabe ist bislang nicht möglich, da die betreffenden Flächen noch von der Deutschen Bahn als betriebsnotwendig beansprucht werden.

Da die Planungen zur Da-Vinci-Straße bislang noch nicht abgeschlossen sind und aufgrund der komplexen wechselseitigen Zusammenhänge mit der Planung einer Brücke über die Bahnlinie auch nicht während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen werden können, kann nicht gewährleistet werden, dass die Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen durch die Da-Vinci-Straße erfolgen kann. Daher ist eine alternative Erschließungsoption durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu gewährleisten. Die Erforderlichkeit der Festsetzung entfällt, sobald die Da-Vinci-Straße für uneingeschränkten Kfz-Verkehr ausgebaut ist.

Die näheren Bestimmungen zu diesen Flächen, insbesondere auch die Verpflichtung zur grundbuchrechtlichen Umsetzung, werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

#### **7.1.5 Bindungen für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind mit Platanen (*Platanus acerifolia*), Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang, vorzunehmen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.*

*Für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.*

*Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des „Handlungsleitfadens zu Dachbegrünung in Heidelberg“ anzusäen oder zu bepflanzen.*

*Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.*

*Die Stellplatzflächen für Fahrräder sind einschließlich deren Zuwegung mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.*

## **Begründung**

Die Festsetzung zur Erhaltung von drei der vier an der Eppelheimer Straße vorhandenen Bäume dient der Sicherung dieser für das Stadtbild wichtigen Bäume. Da im Rahmen der Baumaßnahme nicht abschließend auszuschließen ist, dass die Bäume geschädigt werden, wird klargestellt, dass eine Ersatzverpflichtung im Falle eines Abgangs der Bäume besteht. Sollten Ersatzpflanzungen erforderlich werden, müssen sich diese in die beabsichtigte Straßentraumgestaltung der Eppelheimer Straße einfügen. Daher wird die Art (Platane) bestimmt. Weiterhin ist von Anbeginn an eine gewisse stadtgesterische Wirkung erforderlich. Daher wird auch die Pflanzqualität vorgegeben. Die Festsetzung zur Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes dient dazu, eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen.

Ein vierter Baum muss zur Herstellung der Zufahrt entfernt werden. Die erforderliche Ersatzpflanzung kann nicht innerhalb des Planungsgebietes erfolgen, da entlang der Eppelheimer Straße aufgrund der drei zu erhaltenden Bäume kein Raum hierfür zur Verfügung steht. Die erforderliche Ersatzpflanzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Festsetzung zur überwiegenden Verwendung standortgerechter und heimischer Laubgehölze für die Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergibt sich aus den Qualitätsbausteinen zur Bahnstadt.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ergibt sich aus der am 06.04.2008 vom Regierungspräsidium Karlsruhe erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG.

Mit einem Verbot von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll Eintrag von Schwermetallen in das Abwasser bzw. - bei Versickerung – in den Boden vermieden werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen für Fahrräder und deren Zuwegung ergibt sich aus den Erfordernissen des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes.

### **7.1.6 Gestalterische Festsetzungen**

#### **Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen zulässig*

*Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Attikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).*

#### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltungsanspruch aus dem Rahmenplan Bahnstadt und der zentralen Situation des Grundstücks Rechnung getragen werden. Die Konzeption der Lage der Werbeflächen wurde im Fassadenwettbewerb entwickelt und auf die Fassaden abgestimmt. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Eine Erforderlichkeit für weitere gestalterische Festsetzungen wird nicht gesehen, da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Die erforderlichen gestalterischen Anforderungen an das geplante Bauvorhaben

sind in den mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

## **7.2 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

## **7.4 Hinweise**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau liegt. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Der Hinweis zum Denkmalschutz dient dazu, dass den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Beachtung geschenkt wird.

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

Weiterhin wird auf das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept hingewiesen. Dieses sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren in die Kanalisation abgeleitet werden.

Auf das Planungsgebiet wirken erhebliche Schallimmissionen von der angrenzenden Eppelheimer Straße und der Bahnlinie ein. Daher wird mit schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Büroräume, Personalräume) zur Gewährleistung ausreichend gesunder Arbeitsbedingungen ein ausreichender baulicher Schallschutz erforderlich. Da sich diese Anforderung bereits aus § 14 Abs. 1 LBO („Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben“) ergibt, genügt anstelle einer Festsetzung ein diesbezüglicher Hinweis.

Auf die bahnbedingten Immissionen (insbesondere Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder) wird hingewiesen. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus können gegenüber der DB AG keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist das Grundstück mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

## 8 Verfahren und Abwägung

### 8.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 28.04.2013 in der Gemeinderatssitzung am 24.07.2013 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 21.08.2013.

### 8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.12.2013 in Form einer öffentlichen Veranstaltung in der Halle 02, Zollhofgarten 2, 69115 Heidelberg durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 20.11.2013 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 28.11.2013 bis zum 03.01.2014 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

#### 8.2.1 Ein Bürger mit Schreiben vom 16.12.2013

<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Barrierefreiheit und hier insbesondere darauf, ob alle Kinosäle barrierefrei wären und ob die Rollstuhlfahrerplätze nur vorne vorgesehen werden. Es wird moniert, dass eine solche Anordnung diskriminierend ist, insbesondere bei 3-D-Filmen.</p> <p>Weiterhin wird moniert, dass die vor dem Kino liegende Straßenbahn-Haltestelle verlegt wird und dass der weitere Weg für Behinderte anscheinend egal sei</p>
<p><b>Erläuterung:</b></p> <p><i>Die Barrierefreiheit des Kinos wurde am 11.03.2014 ausführlich zwischen dem Vorhabenträger und dem Beitrag für Menschen mit Behinderung (bmb) und am 17.03.2014 nochmals mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadtverwaltung diskutiert und Lösungsansätze zu den einzelnen Themenbereichen Mobilitätsbehinderte sowie Hör- und Sehgeschädigte gefunden. Es wurde vereinbart, dass ein mit der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung und dem bmb abgestimmtes Konzept zur Barrierefreiheit zur verbindlichen Anlage des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemacht wird.</i></p>

### 8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 26.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Wehrbereichsverwaltung Süd Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186, 70191 Stuttgart				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe		X	27.11.2013	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		18.12.2013	8.3.1
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidel- berg	X		03.12.2013	8.3.2
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde, Natur- schutzbeauftragter - Untere Wasserschutzbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht - Abteilung Energie	X		17.12.2013	8.3.3
Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		17.12.2013	8.3.4
Untere Denkmalschutzbehörde / Ar- chäologie (Amt 42)	X		06.12.2013	8.3.5
Untere Landwirtschaftsbehörde - Land- schafts- und Forstamt (Amt 67)				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinstr. 1, 68161 Mannheim		X	16.12.2013	
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		26.11.2013	8.3.6
Naturschutzbeauftragter über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		31.12.2013	8.3.7
Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V Olgastr. 19, 70182 Stuttgart. (gemeinsam mit BUND, Kreisgruppe Heidelberg und Naturschutzbund Deutschland e.V., Bezirksverband Rhein-Neckar-Odenwald	X		27.12.2013	8.3.8
terraneis bw GmbH Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	03.12.2013	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	05.12.2013	
Stadwerke Heidelberg Netze GmbH Netzservice, Abteilung 52 Kurfürstenanlage 42-50 69115 Heidelberg	X		19.12.2013	8.3.9

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung Seckenheimer Landstr. 210-220 68163 Mannheim	X		11.12.2013	8.3.10
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG Im Breitspiel 2-4, 69126 Heidelberg				
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		11.12.2013	8.3.11
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3-5, 68159 Mannheim				
Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“ Südenstr. 44, 76135 Karlsruhe		X	27.11.2013	
DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe Liegenchaftsmanagement Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe	X		20.01.2014	8.3.12
VCD Kreisverband Rhein-Neckar e.V. Hauptstr. 42, 69117 Heidelberg				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) -Standort Mannheim – L 1, 2, 68161 Mannheim	X		23.12.2013	8.3.13
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg, Büro Mannheim O 6, 7, 68161 Mannheim				
Handwerkskammer B 1, 1, 68159 Mannheim				
Polizeidirektion Heidelberg -Prävention- Römerstr. 2-4, 69115 Heidelberg		X	11.12.2013	
Polizeidirektion Heidelberg Sachaufgabe Verkehr Rohrbacher Str. 11, 69115 Heidelberg	X		11.03.2014	8.3.14

### 8.3.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 18.12.2013

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bezüglich Boden, mineralische Rohstoffe und Bergbau bestehen keine Einwendungen.

Es wird auf die Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserwerks Rheinau und die geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen.

Für die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster verwiesen, welches im Internet abgerufen werden kann.

**Erläuterung:**  
*Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Hochbauplanung.*

*Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen*

*Die im Internet zur Verfügung stehende Kartierung zum Geotopschutz beinhaltet für die Flächen der Bahnstadt und Umgebung keine Darstellungen.*

**8.3.2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 03.12.2013**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die im Umweltbericht zum Schutzgut Mensch angeführten Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Bodenbelastungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallemissionen, Gewerbelärm, Beachtung finden.

***Erläuterung:***

*Die im Umweltbericht zum Schutzgut Mensch angeführten Maßnahmen werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan oder über Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich und müssen daher Beachtung finden.*

**8.3.3 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 17.12.2013**

Bodenschutz

Es werden redaktionelle Anmerkungen zum Entwurf der Begründung vorgetragen.

Naturschutz

Es werden redaktionelle Anmerkungen zum Entwurf der Begründung vorgetragen.

Immissionsschutz

Die durch den Betrieb des Kinos verursachten Geräuschemissionen (z.B. an- und abfahrender Verkehr, Gastronomiebetrieb) sollten schalltechnisch durch einen Gutachter bewertet und -falls erforderlich- entsprechende Maßnahmen für den Schallschutz vorgeschlagen werden. Eine abschließende fachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage dieses Schallschutzgutachten geliefert werden.

***Erläuterung:***

*Die redaktionellen Anmerkungen wurden in die Begründung eingearbeitet.*

*Bezüglich des Schallschutzes wurde mit dem Amt für Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vereinbart, dass eine Abarbeitung dieser Belange im Baugenehmigungsverfahren ausreichend ist*

**8.3.4 Untere Denkmalschutzbehörde, Amt für Baurecht, Schreiben vom 17.12.2013**

1. Es wird für eine durchgehende Baulinie im Westen des Baugrundstückes plädiert, so dass von vorn herein eine Abstandsflächenproblematik zum bebauten Grundstück mit der Flurstücksnummer 4092 ausgeschlossen ist.
2. Es wird eine Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen empfohlen, die deren Höhe und Gestaltung im Bebauungsplan festsetzt. Derzeit ist lediglich eine Regelung im Durchführungsvertrag vorgesehen. Allein eine Regelung im Bebauungsplan ermöglicht der Baurechtsbehörde, ggf. notwendige bauordnungsrechtliche Maßnahmen zu treffen. Hierfür reicht eine Regelung

im Durchführungsvertrag nicht.

Ziffer 2.4 der Textlichen Festsetzungen regelt die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (maximal 2 m) für untergeordnete technische Aufbauten auf dem Dach. Hier wird empfohlen, noch eine Regelung in den örtlichen Bauvorschriften zur Einhausung der technischen Dachaufbauten vorzusehen.

Der Vorhabenträger sollte ein Konzept für die Barrierefreiheit eines Kinogebäudes vorlegen. Hierfür bedarf es eine Regelung im Durchführungsvertrag.

**Erläuterung:**

*Eine Abstandsflächenproblematik kann sich nur in dem Abschnitt ergeben, an dem auf dem Flurstück 4092 eine Grenzbebauung vorhanden ist. In diesem Abschnitt ist eine Baulinie festgesetzt. Im übrigen Verlauf der westlichen Gebäudekante genügt eine Baugrenze, zumal dort keine städtebauliche Anforderlichkeit für eine abschließende Fixierung der Gebäudekanten besteht.*

*Es wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgenommen.*

*Ziffer 2.4 der Festsetzungen wurde um die Forderung einer Einhausung ergänzt.*

*Bezüglich der Barrierefreiheit wird auf Kapitel 8.2.1 verwiesen.*

**8.3.5 Untere Denkmalschutzbehörde, Archäologie, Schreiben vom 06.12.2013**

Im Bereich des Baugrundstücks sind in den vergangenen Jahren mehrere archäologische Fundstellen beobachtet worden. In die Baugenehmigung sind eine Auflage zur rechtzeitigen Information über in den Boden eingreifende Maßnahmen sowie ein Hinweis auf die Geldbußen im Falle eines Verstoßes aufzunehmen.

**Erläuterung:**

*Auflagen zur Baugenehmigung betreffen nicht den Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan-Entwurf wurde jedoch ein diesbezüglicher Hinweis ergänzt.*

**8.3.6 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 26.11.2013**

Es werden redaktionelle Ergänzungen der Begründung in Hinblick auf die Belange der Abwasserbeseitigung gefordert. Weiterhin wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

**Erläuterung:**

*Die geforderten redaktionellen Änderungen wurden vorgenommen.*

**8.3.7 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 31.12.2013**

Es wird begrüßt, dass mindestens 66 % der Dachflächen extensiv begrünt werden und dass die befestigten Flächen versickerungsfähige Bodenbeläge erhalten sollen.

Da diese Maßnahmen den ökologischen Verlust der bislang offenen Bodenflächen nicht vollständig ausgleichen, ist die Erhaltung der vier Platanen bzw. deren Ersatzpflanzung an der Eppelheimer Straße sowie die Neupflanzung der in den Plänen eingezeichneten 12 großkronigen einheimischen und standortgerechten Bäumen an der Nordseite der Grundstücksgrenze notwendig. Eine etwaige mögliche Bepflanzung mit fruchtetragenden Sträuchern zwischen den jeweiligen Bäumen sollte in Erwägung gezogen werden.

Eine extensive Dachbegrünung der Fahrradstellplätze sowie die Berankung deren Stützen mit Lonicera- und Clematisarten wird angeregt

Bei einer Fassade aus Glas ist aus Sicht des Naturschutzes zu beachten und auch in der Bauausführung festzuschreiben, dass diese Fassade aus vogelaufprallsicherem Glas bestehen und wegen der Südexposition auch nicht spiegeln darf.

Ebenso ist zu prüfen, wie eine zu starke Aufheizung der südexponierten Glasfassade ohne energieaufwendige Klimatisierung in dem in Passivhausbauweise konzipierten neuen Heidelberger Stadtteil vermieden werden kann.

**Erläuterung:**

*An der Eppelheimer Straße können nur drei der vier Platanen erhalten werden, da eine Platane im künftigen Zufahrtsbereich steht. Zum Ausgleich des Verlustes dieses Baumes wird im Durchführungsvertrag eine Verpflichtung zu einer Ersatzpflanzung aufgenommen.*

*Über die im Bebauungsplan als zu erhalten und die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten neu zu pflanzenden Bäume hinausgehende Bepflanzungen bleiben in der Verantwortung des Vorhabenträgers, ein Regelungsbedarf wird nicht gesehen.*

*Aus dem Fassadenwettbewerb ist eine Außengestaltung hervorgegangen, die weitestgehend auf offene Glasflächen verzichtet. Nur der ca. 4 m hohe, zurückgesetzte und damit durch das ausragende Obergeschoss teilweise verschattete Eingangsbereich sowie ein ebenfalls ca. 4 m hoher Fassadenabschnitt an der Ostfassade sind in Glas ausgebildet. Damit ist den Belangen des Energiekonzepts Rechnung getragen.*

*In Bezug auf die Auswirkungen auf Vögel sind die Höhe des Kronenansatzes der beiden vor dem Eingangsbereich stehenden Platanen, die stark eingeschränkte Eignung von Platanen als Brutbaum sowie die nur sehr partielle Durchblickmöglichkeit durch das Gebäude zu beachten. Die Kollisionsgefährdung wird daher als gering eingeschätzt; es wird keine Erforderlichkeit zur Verwendung von vogelaufprallsicherem Glas gesehen.*

**8.3.8 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Schreiben vom 27.12.2013**

1. Glasfassade - Vogelschlag

Bezüglich des Vogelschlags bei Glasfassaden werden, da sich die zu erhaltenden Bäume an der Eppelheimer Straße in der Glasfassade spiegeln können, folgende Festsetzungen im Bebauungsplan für notwendig erachtet:

- a. Keine Verwendung stark spiegelnder Gläser - stattdessen die Verwendung von Vogelschutzglas oder eine sonstige Gestaltung der Glasfassade, die Spiegelungsbedingten Vogelschlag verhindert.
- b. Da transparente Eckbereiche besonders vogelschlaggefährdet sind, muss der transparente Eckbereich der Fassade an der Eppelheimer Straße (zukünftige Leonardo-da-Vinci-Straße) so gestaltet werden, dass er Vögel nicht zum Durchfliegen reizt.

2. Glasfassade - Aufheizung

Die Glasfassade an der Eppelheimer Straße ist nach Süden ausgerichtet und wird dementsprechend Wärme in den Raum transportieren. Aus Vogelschutzgründen verbietet sich eine stark spiegelnde Wärmeschutzverglasung. Ein erhöhter Klimatisierungsbedarf muss entweder durch wirksame Verschattungsmöglichkeiten oder durch eine energiesparsame Klimatisierungstechnik vermieden werden.

**Erläuterung:**

vgl. 8.3.7

### 8.3.9 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 19.12.2013

Hinweise bezüglich der Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme, Gas und Wasser, der erforderlichen Anträge und der Lage der möglichen Übergabestellen. Es wird eine kundeneigene Trafostation erforderlich.

Auf die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der SWH-N" wird hingewiesen.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die versorgungstechnische Erschließung wurde zwischenzeitlich weiter konkretisiert und mit den Stadtwerken abgestimmt.*

### 8.3.10 Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 11.12.2013

Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen an der Eppelheimer Straße und zum Vorgehen bei der Anbindung des Vorhabens. Es werden die zuständigen Bearbeiter genannt Auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom wird hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigefügt

**Erläuterung:**

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme und die beigefügte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

### 8.3.11 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 11.12.2013

Die RNV verweist auf ihre Gleis- und Fahrleitungsanlagen in der Eppelheimer Straße. Die Fahrleitung hat eine Höhe von ca. 5,18 m über Straßenoberkante. Vorhandene Maste der Fahrleitungsanlage sind zu schützen.

Beim Bau der Maßnahme ist auf einen Abstand von mindestens 4 m zur Gleisachse zu achten. Zäune im Rissbereich der Fahrleitung sind, falls elektrisch leitfähig, spätestens alle 15 m elektrisch zu isolieren, oder ggf. zu erden.

Sollte für den Bau ein Kran genutzt werden, darf dieser nicht über die Gleis- bzw. Fahrleitungsanlagen schwenken. Dazu ist ggfs. eine Drehbegrenzung einzusetzen. Hierzu wird ein Ansprechpartner benannt.

Zudem sind folgende Punkte zu beachten:

- Forderung der RNV bei der Signalisierung der Kreuzung Eppelheimer Straße/Leonardo-da Vinci-Straße ist eine volle Bevorrechtigung der Straßenbahn.
- Gegen die Zufahrt zum Parkhaus mit der Regelung rechts rein/rechts raus bestehen keine Einwände. Eine Querung der Gleistrasse durch den Parkverkehr ist nicht zulässig und muss mit geeigneten Mitteln ausgeschlossen werden. Es muss zuverlässig verhindert werden, dass Fahrzeuge im Gleisbereich auf die Zufahrt zur Tiefgarage warten und dort ein Rückstau entsteht.
- Es muss unterbunden werden, dass Fahrzeuge in der Eppelheimer Straße widerrechtlich parken und den Straßenbahnverkehr unmittelbar oder mittelbar durch Verdrängung des fließenden Verkehrs, behindern.
- Durch die Einrichtung ist mit einem stark erhöhten Fahrgastaufkommen der Straßenbahnhaltestelle Czernybrücke Süd vor allem in den Abendstunden, zu rechnen. Da die Haltestelle signalgesichert lediglich über eine Furt am entgegengesetzten Ende erreicht oder verlassen werden kann, ist mit ungesichertem Queren der Fahrbahn zu rechnen. Hierzu sollte ein Konzept zur sicheren

Führung der Besucher erarbeitet werden.

- Westlich der Straßenbahnhaltestelle Czernybrücke Süd hält die Nachtbuslinie am Fahrbahnrand der Eppelheimer Straße. Diese Haltestelle wird weiterhin benötigt und erlangt für den Abtransport der Kinobesucher in den Nachtstunden voraussichtlich eine größere Bedeutung. Es wird empfohlen, eine Haltestelle am Fahrbahnrand ggf. auch direkt vor der Einrichtung, auszubauen.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zur Gleis- und Fahrleitungsanlage sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Durchführung des Vorhabens und sind dabei zu beachten.*

*Planungen zur Eppelheimer Straße sowie zum Knotenpunkt Eppelheimer Straße/Da-Vinci-Straße sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.*

*Mögliche Maßnahmen an der Straßenbahnhaltestelle Czernybrücke Süd sowie für eine Nachtbushaltestelle an der Eppelheimer Straße sind im Kontext der künftigen Nahverkehrserschließung der Bahnstadt zu sehen und daher außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.*

**8.3.12 DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 20.01.2014**

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wird angeregt, unter einem Punkt „Einfriedigungen“ oder als Hinweis folgenden Text aufzunehmen: „Das im Bebauungsplanangebot ausgewiesene bebaubare Grundstück ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.“

Es wird auf die bahnbezogenen Immissionen hingewiesen. Es sollen gegenüber der DB AG keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden können. Hierzu wird angeregt, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinie ist auszuschließen.

**Erläuterung:**

*Der Bebauungsplanentwurf wurde um die geforderten Hinweise ergänzt, jedoch in Bezug auf einen Verzicht auf Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen nur insoweit, als diese über die gesetzlichen Anforderungen hinaus gehen.*

*Die Regelungen zur Einfriedung werden nur als Hinweis übernommen und nicht festgesetzt, da die nördliche Grenze gemäß der Rahmenplanung Bahnstadt nicht dauerhaft die Grenze zu den Bahnanlagen bilden wird.*

**8.3.13 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Schreiben vom 23.12.2013**

Die IHK Rhein-Neckar hat keine Bedenken und begrüßt, dass ein Standort für ein „Großkino“ gefunden wurde.

Es ist in den weiteren Planungsschritten darauf zu achten, dass ein reibungslose Zu- und Abfahrt ermöglicht wird. Die benachbarten Unternehmen dürfen durch die zusätzlichen Verkehre nicht in ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten und Abläufen beeinträchtigt werden.

**Erläuterung:**

*Die benachbarten Unternehmen werden durch die zusätzlichen Verkehre nicht in ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten und Abläufen beeinträchtigt; eine ausreichende*

*verkehrliche Leistungsfähigkeit der Eppelheimer Straße ist gegeben.*

### **8.3.14 Polizeidirektion Heidelberg, Sachaufgabe Verkehr, Schreiben vom 11.03.2014**

Für die Erschließung des Kinopalastes steht lediglich eine Zufahrt zur Tiefgarage aus Richtung Osten zur Verfügung. Ebenso ist eine Ausfahrt aus der Tiefgarage und von dem Gelände mit Kraftfahrzeugen nur in Richtung Westen (als Rechteinbieger) denkbar. Die anderen Richtungen können aufgrund des vorhandenen Doppelgleises der Straßenbahn nicht freigegeben werden. Die Erschließung ist nur eingeschränkt möglich.

Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage reicht für die Bewältigung des Besucherverkehrs nicht aus. Es wird erwartet, dass in der Umgebung Parkräume gesucht und genutzt werden.

Die ausreichende Leistungsfähigkeit des Parkverkehrs der Tiefgarage an der Zu- und Ausfahrt ist nicht gewährleistet. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Eppelheimer Straße wird es bei der Ausfahrt Verzögerungen geben müssen. Dadurch kann es zu Rückstauungen in die Tiefgarage kommen. Diese schleppende Abwicklung führt schließlich zu einer restriktiven Nutzung der Tiefgarage durch die Besucher. Dies wiederum kann zu einer erhöhten Belastung der Umgebung durch ruhenden Verkehr führen. Es wird angeregt, die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage über mehrere Zu- und Ausfahrten zu regeln.

Im Vorplatzbereich des Filmpalastes müssen ausreichende Freiflächen für den Aufenthalt der Besucher geschaffen werden. Dadurch kann es vermieden werden, dass ein vermehrter Aufenthalt von Personen auf dem öffentlichen Geh- und Radweg stattfindet.

Die Erschließung des Gebäudes über die zukünftige Straßenführung, nach Verlegung der Straßenbahngleise, ist nicht ausreichend leistungsfähig sichergestellt. Hierzu liegt der neue Knotenpunkt zu dicht am Gelände des Filmpalastes.

Es sollte deshalb bereits in der aktuellen Planung eine umfassende Verkehrsuntersuchung stattfinden. Danach wären, angepasst an die künftige Knotenpunktsgestaltung, die Erschließungsanbindungen festzulegen.

#### ***Erläuterung:***

*Die bis zu einem Ausbau der Da-Vinci-Straße gegebenen Erschwernisse bei der Verkehrserschließung werden in Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung eines Großkinos für Heidelberg hingenommen.*

*Die Tiefgarage reicht für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze aus. Eine Deckung des darüber hinausgehenden Bedarfs ist – insbesondere unter Berücksichtigung der zeitlich versetzten Bedarfsspitzen – unter anderem auch im künftigen Nahversorgungszentrum C 5 möglich. Im Übrigen soll durch eine Begrenzung der Parkierungsmöglichkeiten ein Anreiz zur Nutzung von ÖPNV und Rad geschaffen werden.*

*Gemäß Berechnungen des Verkehrsmanagements der Stadtverwaltung Heidelberg kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Parkverkehr der Tiefgarage am künftigen signalisierten Knotenpunkt Eppelheimer Straße/Da-Vinci-Straße gewährleistet werden. Im Übrigen verteilt sich der Zu- und Abfahrtsverkehr aufgrund der Vielzahl an Kinosälen mit jeweils begrenztem Platzangebot über längere Zeiträume. Die konkrete Lage der Tiefgaragenausfahrt im mittelfristigen Erschließungszustand nach Herstellung der Da-Vinci-Straße wird erst in Zusammenhang mit der Konkretisierung der Planung zur Da-Vinci-Straße bestimmt; der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt eine Zufahrt von Osten sowie*

von Norden zu.

*Die Lage des Gebäudes orientiert sich an der bestehenden Bauflucht der Eppelheimer Straße und nimmt die dortige stadträumlich wichtige Raumkante auf. Zur künftigen Da-Vinci-Straße wird ebenfalls entsprechend der Rahmenplanung Bahnstadt eine klare Raumkante geschaffen. Durch ein Abrücken des Gebäudes vom Knotenpunkt würde sich keine Verbesserung der verkehrlichen Situation ergeben.*

*Der Vorbereich vor dem Kino (5 m) reicht aus, um einen vermehrten Aufenthalt von Personen auf dem öffentlichen Geh- und Radweg zu vermeiden.*

#### **8.4 Offenlagebeschluss**

*(..wird nach Durchführung des Verfahrensschritts ergänzt ...)*

#### **8.5 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung**

*(..wird nach Durchführung des Verfahrensschritts ergänzt ...)*

### **9 Durchführung und Kosten**

#### **9.1 Grundbesitzverhältnisse**

Die Flächen im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg. Der Vorhabenträger hat für das Grundstück jedoch bereits einen Kaufvertrag geschlossen.

#### **9.2 Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen, die gesamten Planungs- und Gutachtenskosten zu übernehmen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger

- die Zufahrt zur Tiefgarage bei Bedarf nach Herstellung der Da-Vinci-Straße an die veränderte Erschließungssituation anzupassen.
- das Gebäude entsprechend dem mit dem Beirat für Menschen mit Behinderungen und der Stadtverwaltung abgestimmten Konzept zur Barrierefreiheit zu errichten und zu betreiben
- zu einer Ersatzpflanzung für den entfallenden Baum an der Eppelheimer Straße entsprechend den Vorgaben der Stadt
- *(wird im weiteren Verfahren ergänzt....)*

#### **9.3 Bodenordnung**

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

## **10 Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **10.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Bebauungsplan „Kino an der Eppelheimer Straße“ wird den relevanten Umweltbelangen wie folgt Rechnung getragen:

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung berücksichtigt. Die Dachflächenbegrünung dient auch der Pufferung des Niederschlagswassers und der Minderung der Erwärmung.

Drei der vier vorhandenen Bäume an der Eppelheimer Straße sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird durch den Verzicht auf eine ergänzende Wohnnutzung sowie durch die Festsetzung einer entsprechenden Dimensionierung der Außenbauteile Rechnung getragen.

### **10.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*... wird nach Durchführung der Verfahrensschritte ergänzt ...*

### **10.3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Durch die Stadtverwaltung Heidelberg, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung, wurden im Vorfeld der Planung verschiedene anderweitige Standorte für ein Großkino in Heidelberg untersucht. Im Rahmen des Standortfindungsprozesses zeigte sich, dass der vorliegende Standort der am ehesten geeignete Standort ist. Insbesondere ist es der einzige Standort, der die aufgrund einer anstehenden Kino-Schließung in der Innenstadt erforderliche zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ermöglicht.

## B Umweltbericht

### 1. Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung eines geplanten Kinos in der Heidelberger Bahnstadt zwischen der Eppelheimer Straße und der Bahnlinie.

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Festsetzung einer Baufläche für ein Kino auf einer Fläche von 5.210 m<sup>2</sup> mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 3.650 m<sup>2</sup> und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 16 m, gemessen ab Gehweghinterkante Eppelheimer Straße vor.

Das bauliche Konzept orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und sieht einen an der Eppelheimer Straße und der künftigen Da Vinci-Straße orientierten Neubau vor. Zur Eppelheimer Straße wird ein großzügiges Foyer, das als Erweiterung des öffentlichen Raums erfahrbar sein soll und mit einem Gastronomieangebot zur Belebung der Erdgeschosszone beitragen wird, angeordnet.

Im Gebäude werden vierzehn Kinosäle mit insgesamt 1.800 Sitzplätzen und modernster Kinotechnik untergebracht. Unterschiedliche Saalgrößen und die technische Ausstattung ermöglichen eine multifunktionale Nutzung.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	gemäß BP
Gebäudefläche	--	3.650 m <sup>2</sup>
Sonstige versiegelte Flächen	--	1.560 m <sup>2</sup>
Gewerbebrache mit ruderalem Gehölzbestand	5.210 m <sup>2</sup>	--
Summe	5.210 m <sup>2</sup>	5.210 m <sup>2</sup>

### 2. Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

#### Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu

ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

## **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

### **3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft**

##### **Schutzgut Boden**

Der Untergrund zeigt gemäß den durchgeführten Bodenuntersuchungen von oben nach unten einen 3-schichtigen Aufbau:

Künstliche Auffüllungen:

Im Bereich der Fläche des Bebauungsplans wurde im Zuge von Erkundungsmaßnahmen eine bis zu 6 m mächtige Auffüllung angetroffen (vgl. den Bericht von Smolczyk und Partner GmbH, Stuttgart, vom 02.09.2005). In der Auffüllung wurden Bodenbelastungen angetroffen. Diese Bodenbelastungen lassen zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu. Das Grundstück wird unter der Rubrik „entsorgungsrelevant“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Auenlehm:

Unter den gering mächtigen Auffüllungen folgen Auenlehme des Neckars in Form von feinsandigen Schluffen und Tonen. Diese flächig nicht einheitlich ausgebildeten Schichten reichen nach den bisherigen Untersuchungen auf dem Gelände bis in eine Tiefe von ca. 2 – 3 m unter Gelände.

Flussablagerungen:

Die Flussablagerungen des Neckars (Neckarschwemmkegel) bestehen aus Sanden und Kiessanden, lagenweise mit Einlagerungen von Steinen und Blöcken. Die Sedimente reichen bis in mehrere Dekameter Tiefe.

In Bezug auf eine Bewertung des Bodenpotenzials entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg kommt den vorliegenden Bodenfunktionen angesichts der fehlenden Mutterbodenschicht folgende Wertigkeit zu:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - natürliche Bodenfruchtbarkeit:       | Wertstufe 1 (gering) |
| - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: | Wertstufe 1 (gering) |
| - Filter und Puffer für Schadstoffe:   | Wertstufe 1 (gering) |

### **Schutzgut Wasser**

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 10 m.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Erörterung der Situation mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg wurde auf dem Grundstück 1888/3 eine CKW-Grundwasser-Sanierung durchgeführt, die abgeschlossen wurde. Es verblieb eine restliche, geringe Grundbelastung im Grundwasser, die als nicht mehr sanierungsrelevant eingestuft wurde. Weitere Grundwasserbelastungen sind aus den bisher durchgeführten Untersuchungen nicht bekannt. Dies schließt nicht aus, dass bei Feststellung lokaler Schadstoffeinträge örtliche Grundwasseruntersuchungen und -sanierungen erforderlich werden.

### **Schutzgut Klima**

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Neckartalabwindes. Dieser entwickelt sich in der ersten Nachthälfte im Neckartal und reicht weit in das Stadtgebiet bis über die Bahnstadt hinaus. Der Ventilationseffekt des Neckartalabwindes führt über versiegelten Flächen zum Abbau thermischer und lufthygienischer Negativeffekte.

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

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

### **Thermisch hygrische Effekte / klimatische Ausgleichswirkungen**

Das Planareal besitzt mit seinem Baumbestand und den dichten, ruderalen Gehölzbeständen eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion, die jedoch angesichts der Geländetopographie (stark Richtung Norden zur Bahntrasse abfallendes Gelände) sowie der angrenzenden abriegelnden Bebauung nicht für die umgebenden Siedlungsflächen wirksam wird.

### **Luftschadstoffimmissionen / Lichtimmissionen**

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heidelberg ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insgesamt ist der Siedlungsbereich von Heidelberg geprägt durch zu hohen Stickoxid- und Benzolkonzentrationen, die vor allem im Winter bei austauscharmen Wetterlagen auftreten. Im Sommer treten durch photochemische Reaktionen verursachte Ozonspitzen auf. Insgesamt stellt sich das Plangebiet somit als Teil eines lufthygienisch belasteten Bereiches dar.

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

### **Schutzgut Arten- und Biotoppotential**

Die Flächen des Planungsgebietes wurden im Herbst 2013 gerodet. Zugleich wurde die Fläche auf das Vorkommen von Eidechsen überprüft. Zum Schutz vor ei-

ner Zuwanderung von Eidechsen in die nun weitgehend offenen Bodenflächen wurde die Fläche eingezäunt.

Die Fläche des Planungsgebietes ist stark vom restlichen Stadtgefüge separiert. Eine ökologische und grünordnerische Vernetzung mit angrenzenden Landschaftsräumen ist für das Plangebiet dementsprechend nicht zu dokumentieren.

### **Schutzgut Siedlungsbild**

- Landschaftliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Heidelberg und wird von der bestehenden Bebauung entlang der Eppelheimer Straße sowie dem Gleisvorfeld des Hauptbahnhofes eingerahmt.

Das Gebiet selbst stellt sich als gewerbliche Brachfläche mit einem – vor der durchgeführten Rodung im Herbst 2013 - dichten ruderalen Gehölzbewuchs dar. Die hohe Verkehrsdichte der Eppelheimer Straße, aber auch der Bahnlinie, bedingen eine hohe Störungsintensität. Eine Eignung zur Naherholung besteht nicht.

- Prägende Vegetationsstrukturen

Prägend für die Eppelheimer Straße sind die am Nordrand der Straße stehenden 4 großkronigen Platanen.

- Sichtbeziehungen

Die Flächen des Planungsgebietes bieten Sichtbeziehungen von der Eppelheimer Straße auf den nördlich gelegenen Stadtteil Weststadt. Zugleich ist das Planungsgebiet von der Czerny-Brücke aus sehr gut einsehbar.

### **3.2 Lärmbelastung**

Das Planungsgebiet unterliegt einer hohen Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf der Eppelheimer Straße, der Straßenbahnlinie 22 auf der Eppelheimer Straße sowie Schallimmissionen der Bahntrasse im Norden.

Weiterhin ist im unmittelbaren Umfeld eine nahezu flächendeckende Gewerbenutzung mit zum Teil auch nachtaktiven Betrieben (u.a. Großbäckerei) zu verzeichnen.

### **3.3 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter bestehen im Planungsgebiet nicht.

## **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung der Planung</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die vorhandene Belastungssituation mit weit über den schalltechnischen Orientierungswerten liegenden Verkehrslärmmissionen bleibt unverändert bestehen.
Tiere und Pflanzen	Im Rahmen einer weiteren Verbuschung der Fläche bleibt die Lebensraumqualität für Vögel bestehen; sinkt jedoch insbesondere für Reptilien wie Eidechsen ab.
Boden	Die vorhandenen Bodenbelastungen bleiben bestehen.
Wasser	Das Niederschlagswasser wird weiterhin – trotz bestehender geringer Bodenbelastungen - auf dem Grundstück komplett versickert.
Luft	Vom Planungsgebiet geht weiterhin keine Luftschadstoffbelastung aus.
Klima	Die kleinklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche, die jedoch nicht für die angrenzenden Flächen relevant wird, bleibt erhalten.
Siedlungsbild	Das bestehende Siedlungsbild mit seinen durch die Gewerbebranche bedingten Beeinträchtigungen bleibt bestehen.
Wechselwirkungen	Nachdem die bestehende Situation für die einzelnen Landschaftspotenziale im Wesentlichen unverändert bleibt, sind hinsichtlich der Wechselwirkungen keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 6 des Umweltberichts.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

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

Aufgrund der massiven Eingriffe in die Lebensräume besonders beziehungsweise streng geschützter Arten wurde bei der Höheren Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium in Karlsruhe ein Antrag gemäß § 43 (8) Bundesnaturschutzgesetz auf Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG für Beeinträchtigungen besonders/streng geschützter Arten gestellt.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der von Verbotstatbeständen betroffenen Arten wurde vom Büro IUS Institut für Umweltstudien ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, das im Rahmen der Bebauungsverfahren zu realisieren ist. Das Maßnahmenkonzept zielt darauf, die lokalen Populationen der besonders/streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen werden insbesondere am südlichen Rand der Bahnstadt umgesetzt.

Tiere der streng geschützten Arten Mauereidechse und Zauneidechse sowie der besonders geschützten Arten Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke werden vor der Durchführung der Kampfmittelbeseitigung eingefangen und zu den hierfür vorbereiteten Maßnahmenflächen verbracht.

Innerhalb der Plangebiete trägt die Festsetzung zur Herstellung extensiv begrünter Flachdächer auf mindestens 66 % der Dachfläche als Bestandteile des Biotopverbundes zum Artenschutz bei.

Zur Vermeidung von Eingriffen ist festgesetzt, dass drei der vier vorhandenen Bäume an der Eppelheimer Straße mit Ersatzverpflichtung zu erhalten sind. Für den vierten Baum ist im Durchführungsvertrag die Verpflichtung zu einer Ersatzpflanzung enthalten.

## **5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt**

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

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

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

Der Konfliktpunkt Versickerung / Altlasten wird durch das umfassende Boden- und Massenmanagement (s. Kap. Boden) gelöst.

Für das Baufeld ist ein Abflussbeiwert vorgegeben, der es erforderlich macht, bis zu 50 % des Niederschlagsabflusses innerhalb des Gebietes zurückzuhalten. Eine Abflussverminderung von 50 % kann erfahrungsgemäß in mitteldicht bebauten Stadtgebieten durch Maßnahmen wie extensiv begrünte Dächer, versickerungsfähige Beläge von Zufahrten und/oder erhöhter Grünflächenanteil erreicht werden. Im Bebauungsplan ist festgeschrieben, dass die Dächer im Plangebiet zu 66% extensiv zu begrünen sind und dass die Stellplatzflächen für Fahrräder einschließlich deren Zuwegung mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Weitergehende Maßnahmen werden im Rahmen der Konkretisierung der Planung festgelegt.

### **5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen**

#### **Gewerbelärm**

Durch das geplante Vorhaben entstehen Gewerbelärmemissionen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, da der Pkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände als Gewerbelärm zu betrachten ist. Weiterhin können sich Schallemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen ergeben.

Angesichts der umgebenden Baustrukturen wirken diese Schallemissionen jedoch auf keine im Sinne der TA Lärm schützenswerten Nutzungen ein. Maßnahmen zur Begrenzung des Gewerbelärms werden daher nicht erforderlich.

#### **Verkehrslärm**

Für das geplante Gebäude ergibt sich angesichts der Lage der geplanten Aufenthaltsräume die Erforderlichkeit einer ausreichenden Dämmung der Außenfassaden, damit innerhalb der geplanten Büroräume ausreichend gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Eine Wohnnutzung wird als Maßnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz ausgeschlossen.

### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen**

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

Aufgrund der durch die Planung bewirkten Veränderungen der Verkehrsströme mit der Folge einer höheren Verkehrsbelastung in der Umgebung des Plangebiets ergeben sich unter Umständen kleinräumig höhere Luftschadstoffbelastungen. Im Bebauungsplan besteht jedoch keine Möglichkeit, diesbezüglich Maßnahmen festzusetzen.

### **5.5 Energiekonzeption**

Die Stadt Heidelberg verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. Aktuell wird an einem Masterplan 100 % Klimaschutz gearbeitet. Ziel des Masterplanes ist es, die Treibhausgas-emissionen in Heidelberg bis zum Jahr 2050 um 95 % und den Energiebedarf um 50 % zu reduzieren. Der Gebäudesektor nimmt in diesem Konzept eine zentrale Rolle ein. Durch ihre lange Lebensdauer beeinflussen neu errichtete Gebäude heute maßgeblich den Energiebedarf von 2050. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 03. April 2008 für das Rahmenplangebiet Bahnstadt ein Energiekonzept beschlossen. Ziel des Energiekonzeptes ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch effiziente Baustandards, optimierte Wärmeversorgung auf erneuerbaren Energien basierende Energieerzeugung und durch ein Stromsparkonzept zu vermeiden.

Kernaussagen des Energiekonzeptes:

- Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbraucherschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern

beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.

- Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme mit der optimierten Variante Mininetze. Die Heidelberger Stadtwerke GmbH als Trägerin der Heidelberger Fernwärmeversorgung hat eine einheitliche Preisbildung der Fernwärme entsprechend dem übrigen Stadtgebiet sichergestellt.
- Durch den Bau des Holz-Heizkraftwerks erfolgt die Energieversorgung der Bahnstadt bilanziell zu 100 % mit erneuerbarer Energie.
- Für die Bahnstadt wurde ein Stromsparkonzept entwickelt, das insbesondere auch die bauliche Optimierung hinsichtlich des sommerlichen Wärmeschutzes berücksichtigt. Es steht allen Planungsbeteiligten für die stromseitige Optimierung ihrer Gebäudeeffizienzkonzepte zur Verfügung.

## **6 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es im Planungsgebiet zu Veränderungen der tatsächlichen Flächennutzungen und somit der potenzialbezogenen Flächeneigenschaften kommen.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergeben sich folgende Auswirkungen:

#### **• Stadtbild/Erlebnispotenzial**

Mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans wird der Straßenraum der Eppelheimer Straße und zur künftigen Da-Vinci-Straße baulich gefasst. Die Höhe der baulichen Anlagen passt sich an die Umgebungsbebauung an.

Drei der vier vorhandenen Bäume an der Eppelheimer Straße bleiben bestehen.

#### **• Böden**

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu 5.210 m<sup>2</sup>. Betroffen ist allerdings eine Fläche, die bereits früher einmal baulich genutzt war und die keinen natürlichen Oberbodenauftrag aufweist.

#### **• Gewässerhaushalt**

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu 5.210 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch die Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements können die Auswirkungen auf das Kanalisations- und somit auf das angrenzende Gewässernetz jedoch reduziert werden.

- **Klima**

Durch das Vorhaben gehen auf einer Fläche von 5.210 m<sup>2</sup> die ruderalen Gehölzbestände und damit deren lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren.

Drei der vier vorhandenen Bäume an der Eppelheimer Straße bleiben bestehen.

- **Vegetation und Fauna**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans gehen ca. 5.210 m<sup>2</sup> ruderal entstandene Gehölzstrukturen verloren. Für die betroffenen streng geschützten Tierarten werden im Rahmen der Ausgleichskonzeption für die gesamte Bahnstadt ausreichend geeignete Ersatzlebensräume geschaffen.

Ein bedingter Ausgleich wird durch die Verpflichtung zur Begrünung von mindestens 66 % der Dachflächen (somit ca. 2.410 m<sup>2</sup>) erreicht.

Drei der vier vorhandenen Bäume an der Eppelheimer Straße bleiben bestehen.

## **6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

## **6.3 Immissionsbelastung Schall**

### **Verkehrslärm**

Durch die Planung kommt es zu Veränderungen der Verkehrsströme mit der Folge einer höheren Verkehrsbelastung in der Eppelheimer Straße. Angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung in der Eppelheimer Straße ergibt sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung jedoch keine wesentliche Erhöhung der Schallimmissionen.

### **Gewerbelärm**

In Folge der Planung ergeben sich Gewerbelärmbelastungen durch die maschinentechnischen Anlagen, und den Pkw-Verkehr in der Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden vorhandenen Immissionsorte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten in die Gebietsart „Gewerbegebiet“ gemäß BauNVO einzustufen. Unmittelbar angrenzend vorhanden ist eine Großbäckerei, die jedoch über keine Aufenthaltsräume Richtung Planungsgebiet verfügt. Das Gebäude der Telekom befindet sich in einem Abstand von minimal 30 m zur Tiefgaragenzufahrt.

Die Schutzwürdigkeit der Bebauung im Bereich des Baufeldes C 5 ergibt sich aus den künftigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Versorgungszentrum“. Dort ist ein Sondergebiet „Versorgungszentrum“ vorgesehen, wobei nur in den Obergeschossen auch Wohnungen zulässig sind. Die Entfernung von der Tiefgaragenzufahrt zur nächstgelegenen zulässigen Wohnung beträgt mindestens 80 m.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die zu erwartende Gewerbelärmbelastung an allen untersuchten Immissionsorten die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der TA Lärm unterschreitet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen somit nicht.

#### **6.4 Luftschadstoffbelastung**

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen können sich durch Emissionen des Gebäudes und des induzierten Verkehrs ergeben.

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der vorgesehenen Fernwärmeanbindung und der erforderlichen Anlehnung an den Passivhausstandard mit keinen nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Durch das Vorhaben wird es jedoch zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit zunächst auch zu einem Anstieg der Luftschadstoffmengen in der Eppeheimer Straße kommen.

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

#### **7. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

##### **Nutzungsalternativen**

Vorhabenalternativen im Sinne von alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht konkret geprüft, da der Bebauungsplan durch den Grundstückseigentümer initiiert wurde und somit keine Vorhabenalternativen zur Verfügung stehen.

##### **Grundsätzliche Standortalternativen**

Durch die Stadtverwaltung Heidelberg, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung, wurden im Vorfeld der Planung verschiedene anderweitige Standorte für ein Großkino in Heidelberg untersucht. Im Rahmen des Standortfindungsprozesses zeigte sich, dass der vorliegende Standort der am ehesten geeignete Standort ist. Insbesondere ist es der einzige Standort, der die aufgrund einer anstehenden Kino-Schließung in der Innenstadt erforderliche zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ermöglicht.

#### **8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

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

**9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind der Erfüllungsgrad der grünordnerischen Maßnahmen (Art und Umfang der Maßnahmen) sowie der Pflegezustand der Grünanteile zu prüfen. Weiterhin ist eine Prüfung der Maßnahmen hinsichtlich der sonstigen im Bebauungsplan genannten Ziele, insbesondere in Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser und die energetische Situation erforderlich. Die Prüfung ist alle fünf Jahre zu wiederholen.

**10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

<b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b>	
Errichtung eines Großkinos mit einer Grundfläche von 3.650 m <sup>2</sup> und 16 m Gebäudehöhe.	
<b>Beschreibung der Umwelt:</b>	
Die Fläche stellt sich als durch ruderalen Gehölzbewuchs gekennzeichnete Gewerbebrache dar.	
<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
<b>Schutzgut Mensch</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> Erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmbelastung.</p> <p>Geringfügige Erhöhung des Gewerbelärms in den bereits vorbelasteten Immissionsorten Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden allerdings nicht überschritten.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Schallschutzmaßnahmen am Gebäude.</p>
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> isolierte Insellage</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Die vorhandenen Vegetationsbestände werden vollständig gerodet. Betroffen sind auch Lebensräume streng geschützter Tierarten</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Umsiedlung der streng geschützten Tierarten in bereits geschaffene Ersatzlebensräume</p> <p>Begrünung auf 66% der Dachflächen.</p> <p>Erhaltung von drei der vier Bäume an der Eppelheimer Straße</p>
<b>Schutzgut Boden</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Versiegelung von bis zu 5.210 m<sup>2</sup>, dadurch Verlust aller natürlicher Bodenfunktionen</p>

	<p>Baubedingter Austausch der belasteten Böden, soweit im gewerblichen Bereich notwendig</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung auf 66% der Dachflächen.</p>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p>	<p><i>Vorbelastung:</i> gering schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Versiegelung von bis zu 5.210 m<sup>2</sup>, dadurch Verlust von Versickerungsflächen und verringerte Grundwasserneubildung</p> <p>Austausch der belasteten Böden</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung auf 66% der Dachflächen</p> <p>Rückhaltung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers</p>
<p><b>Schutzgut Luft</b></p>	<p><i>Vorbelastung:</i> Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Eppelheimer Straße</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Lokale Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen durch steigendes Verkehrsaufkommen. Mittelfristig ist jedoch generell mit einer Senkung der Luftschadstoffbelastung zu rechnen, so dass die Erhöhung kompensiert werden wird.</p>
<p><b>Schutzgut Klima</b></p>	<p><i>Vorbelastung:</i> keine über die allgemeine klimatische Situation in Heidelberg hinausgehende Vorbelastung</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verlust von 5.210 m<sup>2</sup> bisherigem, bereits gerodetem ruderalen Gehölzbestand.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung auf 66% der Dachflächen</p> <p>Erhaltung von drei der vier Bäume an der Eppelheimer Straße</p>
<p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p>	<p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Keine</p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b></p>	<p>Die natürlichen Funktionen, die das Planungsgebiet derzeit erfüllt, gehen insgesamt weitgehend verloren. Über den Verlust der Einzelfunktionen hinaus ist aufgrund der isolierten Lage des Planungsgebietes nicht mit sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.</p>
<p><b>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:</b></p> <p>Es wurden verschiedene anderweitige Standorte für ein Großkino in Heidelberg untersucht. Der vorliegende Standort ist jedoch der einzige Standort, der die aufgrund einer anstehenden Kino-Schließung in der Innenstadt erforderliche zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ermöglicht.</p> <p>Alternative Anordnungen des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück sind in Hinblick auf die Umweltbelange als gleichwertig zu werten.</p>	

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Heidelberg, den

Annette Friedrich  
Stadtplanungsamt