

Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Bahnstadt "Fitnesscenter"

Nr. 61.32.15.11.00

- **Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand Entwurf vom 18.01.2019



Bearbeitung

Stadtplanungsamt Heidelberg Abtei-
lung Städtebau und Konversion
Palais Graimberg, Kornmarkt 5 6
9117 Heidelberg

Stefan Rees

Stand: Entwurf 18.01.2019

Inhalt

Inhalt	3
1 Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	7
2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	7
2.2 Regionalplan	8
2.3 Flächennutzungsplan	8
3 Einordnung in bestehende informelle Planungen	8
3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	8
3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO	9
3.3 Rahmenplanung Bahnstadt	9
3.4 Qualitätsbausteine Bahnstadt	10
4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten	12
4.1 Siedlungsstrukturkonzept	12
4.2 Freiflächenstrukturkonzept	13
4.3 Umweltbericht 2004	13
4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	13
4.5 Schallimmissionsplan	14
4.6 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	14
4.7 Mobilitätsnetz Heidelberg	15
4.8 Baugrunderkundung / Geo- und abfalltechnisches Gutachten	15
4.9 Barrierefreiheit	16
5 Städtebauliche Planungskonzeption	16
5.1 Nutzung und Struktur	16
5.2 Verkehr	16
5.3 Grün	17
6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	17
6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	17
6.2 Gestaltung des Ortsbildes	18
6.3 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	18
6.4 Belange der Ver- und Entsorgung	19
6.5 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19

7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	19
7.1	Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)	19
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
7.1.2	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	21
7.1.3	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	22
7.1.4	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)	22
7.2	Örtliche Bauvorschriften	24
7.3	Kennzeichnungen	24
7.4	Nachrichtliche Übernahmen	24
7.5	Hinweise	25
8	Verfahren und Abwägung	26
8.1	Einleitungsbeschluss	26
8.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	26
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	26
8.4	Offenlagebeschluss	45
8.5	Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung	45
9	Durchführung und Kosten	45
9.1	Grundbesitzverhältnisse	45
9.2	Durchführungsvertrag	45
9.3	Bodenordnung	45
10	Zusammenfassende Erklärung	45
10.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	45
10.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	45
10.3	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	46
B	Umweltbericht	47
1.	Beschreibung des Vorhabens	47
2.	Ziele des Umweltschutzes	47
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	49
3.1	Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	49
3.2	Lärmbelastung	51
3.3	Kultur- und Sachgüter	52
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	53

5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	53
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt	53
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall-immissionen	54
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	55
5.5	Energiekonzeption	55
6	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung	55
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	55
6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	59
6.3	Immissionsbelastung Schall	59
6.4	Luftschadstoffbelastung	60
7.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	60
8.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	60
9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	60
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	61

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.

Im Baufeld C1 der Bahnstadt Heidelberg plant die Firma Pfitzenmeier ein Fitnesszentrum zu errichten. Zusätzlich sollen in untergeordnetem Umfang sonstige Nutzungen, wie z.B. Gastronomie möglich werden. Dafür werden die notwendigen Festsetzungen im Planbereich getroffen.

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 nach § 34 BauGB einzustufen ist, ist für die Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts für den Neubau des Fitnesszentrums 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 „Fitnesscenter“ 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 „Fitnesscenter“ 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 6 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 der Flurstücke 1888/91 und 6614
- im Osten durch die Eppelheimer Straße/Czernybrücke
- im Süden durch die Eppelheimer Straße
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 8098

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstücke 8097 vollständig und das Flurstück 4219/3 (Eppelheimer Straße) teilweise.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 18.01.2019.

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

Die Planung der Bahnstadt als Siedlungsbereich für Wohnen und Gewerbe ist in den im September 2014 genehmigten Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 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 „Bahnstadt“ 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 „C 1“.

Die Rahmenplanung sieht eine an den bestehenden und künftigen Straßenräumen orientierte Blockrandbebauung vor. Der bestehende Dienstleistungsstandort entlang der Eppelheimer Straße orientiert sich auf den Czerny-Platz am Brückenkopf.

Maßgebend ist weiterhin, dass die Da Vinci-Straße durch eine Fuß- und Radwegebrücke über die Bahngleise Richtung Norden verlängert werden soll. Der Baubeginn ist für 2018 geplant und sie soll Ende 2019, vor Baubeginn des Fitnesszentrums, fertiggestellt werden.

Weiterhin ergeben sich aus der Rahmenplanung die folgenden städtebaulichen Vorgaben:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: 4 bis 6 Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 2,4

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 C 1 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 herzustellenen 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 selbst 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 ist 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 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 etabliert 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.

- Naturschutz und Ausgleich

Das Ausgleichskonzept setzt sich aus eingriffsmindernden Maßnahmen innerhalb der Bahnstadt, die zum Teil auch Ausgleichsfunktionen wahrnehmen können, und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Bahnstadt zusammen. Das oberste Ziel des Ausgleichskonzeptes liegt hierbei in der räumlichen und funktionalen 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 Grundlage der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung) 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

gen 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 Umweltbericht 2004

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 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Breunig Karlsruhe, 2017). Dies kam zu folgendem Ergebnis:

Das Planungsgebiet für den Neubau eines Fitnesszentrums in der Bahnstadt Heidelberg im Baufeld C1 liegt zwischen Eppelheimer Straße, Czernybrücke und den Bahngleisen. Derzeit wird es hauptsächlich von einer Kiesfläche mit stellenweise schütterer Ruderalvegetation eingenommen. Randlich befinden sich Brombeergestrüppe und aufwachsende Gehölze. Die Fläche wurde als Parkplatz, Materiallager und Baunebenfläche für das westlich angrenzende Bauvorhaben genutzt.

Im Übergangsbereich von der Kiesfläche zum Brombeergestrüpp im Norden und Osten wurden einige Exemplare der streng geschützten Mauereidechse festgestellt. Der Lebensraum der lokalen Population erstreckt sich vermutlich über große Teile des nördlich angrenzenden Gleiskörpers und die randlich angrenzenden Sukzessionsbereiche. Für die Artengruppen Vögel und Heuschrecken ist eingeschränkt Habitatpotential vorhanden. Eine Nutzung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen

und Amphibien ist nicht gegeben. Seltene oder geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Zur Abwendung eines Verbotstatbestands durch den Eingriff in den Lebensraum der Mauereidechse und potentielle Habitatstrukturen für Vögel und Heuschrecken sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Entfernung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel
- Instandsetzung des Eidechsenzauns auf der Bahnböschung
- Verbringung der Eidechsen aus dem Planungsgebiet während der Aktivzeit der Tiere
- Bodeneingriffe im Bereich des Eidechsenlebensraums nur während der Aktivzeit der Tiere
- Pflege der Fläche bis Baubeginn als unattraktive Fläche für Eidechsen

Im vorliegenden Planungsfall vor dem Hintergrund der Ausgleichskonzeption für die gesamte Bahnstadt Heidelberg (ADLER & OLESCH 2007) und aufgrund der verbleibenden umgebenden Habitatstrukturen ist davon auszugehen, dass trotz der Zerstörung von (potentiellem) Lebensraum die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für ausschließlich besonders geschützte Arten (darunter fallen alle 2007 festgestellten Heuschreckenarten) stellt das Vorhaben keinen Verstoß gegen die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) dar, da im Rahmen der Ausgleichskonzeption für die gesamte Bahnstadt Heidelberg der Erhalt, die Neuschaffung und die Vernetzung trockenwarmer Lebensräume gesichert wurde.

Es wird sichergestellt, dass alle erforderlichen CEF-Maßnahmen vor dem Eingriff wirksam sind.

4.5 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.

4.6 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 Maßnahmen beschlossen:

- Ausbau der Anschlussstelle Rittel, Bau einer Verbindungsstraße vom Rittel zur Eppelheimer Straße
- Verlängerung des Querbahnsteigs vom Hauptbahnhof in Richtung Czernyring. Diese Maßnahme dient der Einbindung der geplanten Bahnstadt und der dort entstehenden neuen Verkehrsströme.

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

4.7 Mobilitätsnetz Heidelberg

Mit dem Projekt "Mobilitätsnetz Heidelberg" wurde ein Maßnahmenpaket geschnürt, in dem bereits geplante Maßnahmen und neue Projekte zur Verbesserung oder Erweiterung des Straßenbahnnetzes gebündelt sind. Mit der Bündelung der Projekte soll das Heidelberger Verkehrsnetz nachhaltig ausgebaut werden, um so die Lebensqualität in der Stadt zu verbessern, sowie einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Teil dieses Konzeptes ist der Neubau einer Straßenbahntrasse in der Grünen Meile und dem Czernyring. Die derzeitige Führung über die Eppelheimer Straße wird aufgegeben, da die Grüne Meile für den neuen Stadtteil zentraler liegt und in dieser Lage insbesondere die Wohnbebauung besser erschließt. Die Anbindung nach Norden über die Czernybrücke bleibt erhalten.

Der Finanzierungsantrag wurde im Frühjahr 2013 beim Land eingereicht. Der Antrag auf Planfeststellung wurde am 27.06.2014 abgegeben. Der Baubeginn ist für das Jahr 2016 vorgesehen.

4.8 Baugrunderkundung / Geo- und abfalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Bauvorhabens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein geo- und abfalltechnisches Gutachten durch die Dr. Hug Geoconsult GmbH (August 2018) erstellt. Dies kam zu folgendem Ergebnis:

Mit Hilfe von Bohrungen, Bohr- und Rammsondierungen sowie auf Grundlage von Archivunterlagen werden die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse für die geplante Errichtung eines Fitness-/ Wellness-/ Gesundheit-Resorts der Fitness Park Verwaltungs GmbH in der Eppelheimer Straße/Czernybrücke in Heidelberg beschrieben, dargestellt und bewertet.

Es werden Empfehlungen zur Gründung und Abdichtung der geplanten Bebauung ausgesprochen, Empfehlungen und Hinweise zur Planung und Bauausführung gegeben sowie die abfalltechnische Situation bewertet.

Der dreifach unterkellerte Neubau kann flach auf Streifen- und Einzelfundamenten, alternativ auf einer tragenden Bodenplatte, gegründet werden.

Es werden umfangreiche Verbaumaßnahmen notwendig.

Die orientierenden abfalltechnischen Deklarationsanalysen des späteren baubedingten Erdaushubs haben für die anzutreffenden Auffüllmaterialien und Böden Stoffgehalte ergeben, die meist deutlich oberhalb der Zuordnungswerte für unbelastetes Material liegen. Aus diesem Grund sind hinsichtlich der Entsorgung des betreffenden Materials im Vergleich zur Entsorgung von unbelasteten Böden erhebliche Mehrkosten einzukalkulieren.

Im Zuge der weiteren Planungen und der Ausführung sind weitere Untersuchungen, Berechnungs- und Bemessungsaufgaben noch durchzuführen und entsprechende ergänzende Berichte (Genehmigungsplanung Baugrubenverbau, Mess- und Beweissicherungskonzept, ggf. Setzungsberechnung nach DIN 4018) zu erstellen.

Es sei bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung der Untergrundverhältnisse sowie eine intensive Begleitung der Erd-, Verbau- und Gründungsarbeiten (Abnahme der Gründungssohlen, fachtechnische Begleitung der Verbaumaßnahmen etc.) bei den vorhandenen Randbedingungen obligatorisch ist.

Da im Rahmen der Baugrunderkundung nur punktuelle Bodenaufschlüsse angelegt werden können, sind Abweichungen in Bezug auf Schichtmächtigkeit und Schichtenausbildung zwischen den Aufschlusspunkten nicht auszuschließen.

4.9 Barrierefreiheit

Ziel der Stadt Heidelberg ist es, Barrieren zu vermeiden bzw. abzubauen, damit die Teilhabe aller Menschen gewährleistet ist. Die VT hat mit der Stadt (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen) eine Zielvereinbarung zur Barrierefreiheit erarbeitet, dass bei der Realisierung des Vorhabens beachten wird.

Für das künftige Gebäude „Fitnesscenter“ werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Nutzung und Struktur

Die Unternehmensgruppe Pfitzenmeier beabsichtigt auf dem Baufeld C1 in der Bahnstadt HD ein Wellness- und Fitnesspark mit Gastronomie-Bereich und Tiefgarage zu errichten.

Auf dem Baugrundstück von ca. 5.370 m² sind innerhalb einer Gebäudekubatur von insgesamt ca. 106.000 m³ umbauter Raum und einer Gesamtfläche von ca. 21.000 m² auf insgesamt 8 Geschossebenen folgende Nutzungen geplant:

- Ebene -3 bis -1: Tiefgarage mit Haustechnikräumen (ca. 11.980 m²)
- Ebene 0: Gastronomie Nutzung (ca. 2.100 m²)
- Ebene 0: Lobby Fitness (ca. 135 m²)
- Ebene 1-3: Wellness- und Fitnesspark (ca. 6.385m²)
- Ebene 3+4: Dachterrassenflächen (ca. 1.280 m²)

Der Gastronomiebereich in Ebene 0 ist durch das gemeinsame Foyer mit Tiefgarage und Lobby Fitness verbunden. An die Innenräume des Gastronomiebereichs angeschlossen sind in rückwärtigen, den Bahngleisen zugewandten Bereich, Außenbestuhlungsflächen in einer Größe von ca. 830 m².

Über dem Gastronomiebereich entwickelt sich auf 3 weiteren Geschossebenen der Wellness- und Fitnesspark mit dem Aquadom, verschiedenen Trainings- und Kursraumflächen, dem Wellnessbereich mit eigenem Entspannungsbecken, sowie Dachterrassenflächen.

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 im Zuge der Verlegung der Straßenbahntrasse in die Grüne Meile auf der Westseite erfolgen und über die Davinci-Straße in den dann signalisierten Vollknoten (Abbiegemöglichkeit nach rechts und links) mit der Eppelheimer Straße eingebunden werden. Eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit kann dann gewährleistet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in geringer Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle „Gadamerplatz“ an der „Grünen Meile“.

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

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine weitgehend unbefestigte Fläche mit dichtem ruderalem Gestrüppbestand.

Aufgrund des geplanten Überbauungsgrades sind Grün- und Vegetationsflächen in größerem Umfang nur auf den Dachflächen möglich. Die artenschutzrechtliche Befreiung des RP Karlsruhe verpflichtet zu einer 66-prozentigen extensiven Begrünung der Dachflächen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann nur auf ca. einem Drittel der Dachflächen eine Begrünung realisiert werden. Diese erfolgt intensiv, vorwiegend mit ökologisch hochwertiger Vegetation. Auch kleinere Gehölze werden gepflanzt. Das östliche Ende des Geltungsbereichs wird ökologisch hochwertig gestaltet und bepflanzt. Diese Maßnahmen sind in der Summe geeignet, die für die Bahnstadt verpflichtende 66-prozentige extensive Dachbegrünung zu kompensieren.

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 wer-

den 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 Fitnesscenter 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 Kerngebietes zu. Die Planungen zum Baufeld C 5 sehen dort kerngebietstypische Nutzungen mit entsprechend reduziertem Schutzanspruch vor. Eine Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann daher unterstellt werden.

Altlasten

Die Flächen des Planungsgebiets sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Rubrik „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird bei der vorgesehenen gewerblichen Nutzung hinsichtlich der Altlastenbearbeitung kein Handlungsbedarf gesehen. Eine Kennzeichnungspflicht der Fläche im Bebauungsplan besteht nicht. Allerdings ist eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu erwarten. 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.

Für die beiden Gastroflächen ist je ein zusätzlicher Eingang von der Eppelheimer Straße aus geplant.

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 Fitnesscenter 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 Fitnesscenters 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 gewährleistet 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.

6.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme, Strom, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen wird über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt.

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 von 710 m² der Dachflächen
- Intensive Dachbegrünung von 735 m³ der Dachflächen
- Maßnahmen des Artenschutzes

Die einzelnen Maßnahmen sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Entwicklung der Bahnstadt hervorgerufen werden, können durch die im Umweltbericht (2007 von Adler Olesch) 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 Fitnesscenter 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 Fitnesscenter 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 Fitnesscenters in städtebaulich relevanter Weise gestört werden könnten.

Der Ausschluss einer Wohnnutzung erfolgt, da eine Wohnnutzung auch in Zuordnung zu einem Fitnesscenterbetrieb denkbar ist, 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 3.400 m².

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 und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=1,0 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen: Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Sie beträgt 112,09 m ü.NN. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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. 0,65. Die Rahmenplanung Bahnstadt gibt als Richtwert für die bauliche Ausnutzung des Baufeldes C1 eine Grundflächenzahl von 0,6 vor, sie bedarf aber der weiteren, projektbezogenen Ausdifferenzierung. Die Vorgabe der Rahmenplanung bezieht sich auf das gesamte Baufeld C1, innerhalb dessen zwischenzeitlich das Grundstück gebildet wurde. Die festgesetzte Grundfläche von 0,65 ist städtebaulich verträglich.

Die Erforderlichkeit für die Zulassung einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Tiefgaragen bis zu einer Vollversiegelung des Grundstücks ergibt sich ebenfalls aus der konkreten Planung. Die Überschreitung ist erforderlich, da die notwendigen Stellplätze sonst nicht auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden können.

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Von den festgesetzten Baulinien darf ab einer Höhe von 15,5 m gemessen am Bezugspunkt gemäß zeichnerischem Teil und Vorhaben- und Erschließungsplänen zurückgewichen werden.

Von den festgesetzten Baulinien entlang der Eppelheimer Straße und der Da-Vinci-Straße darf im Erdgeschoss gemäß Vorhaben- und Erschließungsplänen um bis zu 6,0 m zurückgewichen werden. Im 1. Obergeschoss darf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplänen auf einer Länge von 11,5 m (Eingangsbereich) um bis zu 2,5 m von der Baulinie zurückgewichen werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, etc.) dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten.

Die Tiefe der Abstandsflächen 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 soll im Eingangsbereich ein überdachter Zugangsbereich außerhalb des Gebäu-

des mit ausreichend Stauraum auch bei starkem Besucherandrang ermöglicht werden. Das Zurückweichen von den Baulinien ab einer Höhe von 17,0 m dient der Dachterrassennutzung. Mit technischen Aufbauten (z.B. Aufzug, Treppenhaus, Lütungsanlagen, etc.) sind die festgesetzten Baulinien nicht einzuhalten.

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

Untergeordnete Gebäudeteile (Zugänge, Überdachungen etc.), sind zur flexibleren Ausgestaltung des Grundstücks auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 LBO 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 durch eine Tiefgarage in das Gebäude zu integrieren.

Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

Begründung

Zur Sicherung einer ausreichenden Gehwegbreite inklusive Baumpflanzungen ist die dafür festgesetzte Fläche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.1.5 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)

Entlang der Eppelheimer Straße und im Bereich der Czernybrücke sind 11 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (Liste 1 Punkt 6.10) mit Ersatzverpflichtung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragen sind im Bereich von Bäumen mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 90 cm inkl. Dränschicht zu versehen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen der festgesetzten Baumstandorte bis 5 m sind im

Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich. Für das Anpflanzen von Büschen und kleineren Gehölzen für die Beete und Rabatten sind ebenfalls Arten der Artenverwendungsliste (Liste 1 Punkt 6.10) zu verwenden.

Fensterlose Fassaden sind gemäß Artenverwendungsliste (Liste 2 unter Punkt 5.10) zu begrünen.

710 m² der Dachfläche sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausführung hat anhand der Arbeitshilfe der Stadt Heidelberg: „Heidelberger Dach(g)arten - Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu erfolgen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das Substrat darf nicht mehr als 20 Gewichts-% organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Eine Düngung ist nicht gestattet. Bautechnische Normen und Richtlinien sind zu beachten. Für die Ansaat sind 15 Arten aus Liste 3 und 10 Arten aus Liste 4 (Punkt 5.10) auszuwählen. Für eine Ansaat unter Photovoltaik-Modulen sind weitere Auflagen der Arbeitshilfe zu beachten (beispielsweise eine höhere Artenzahl der Ansaatmischung. Unerwünschte Pflanzenarten (beispielsweise Gehölze oder Disteln) sind regelmäßig durch Ausreißen zu entfernen.

735 m² der Dachfläche sind intensiv zu begrünen. Es sind gärtnerisch gestaltete Rabatten und Pflanzbeete anzulegen. Ausschließlich heimische Arten (Gräser, Kräuter und Gehölze) sind zu verwenden. Geeignete Arten sind der Artenverwendungsliste (Liste 1 Punkt 5.10) zu entnehmen.

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

Die Glasflächen des geplanten Gebäudes sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen.

Für die Beleuchtung der Gebäude sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden.

Der vorhandene Eidechschenschutzzaun ist von dem Bewuchs auf der Böschung zu entfernen und wieder aufzustellen. Anschließend und bis zum Ende der Bauzeit ist der Zaun regelmäßig freizuschneiden.

Nach Entfernung der Vegetation und der als Sonnplätze geeigneten Strukturen im Planungsgebiet (Bauschutt, Baumaterial, Müll, Ablagerungen) sowie der Wiederinstandsetzung des Eidechschenschutzzauns sind die ggf. im Planungsgebiet verbliebenen Eidechsen abzufangen und auf die andere Seite des Schutzzauns zu verbringen. Dies ist von einer herpetologisch fachkundigen Person durchzuführen. Geeignete Zeiträume sind März-Mai und August-Oktober. Um einen optimalen Zeitpunkt für die Umsiedlung zu nutzen, ist eine frühzeitige Abstimmung mit den weiteren Planungen notwendig.

Begründung

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäume dient der Sicherung für das Stadtbild wichtiger Bäume, sowie zur Eingriffsminimierung für das Schutzgut Biototypen und zur Abmilderung negativer Auswirkungen auf das Lokalklima sowie den Lebensraum für Vögel und Insekten. Abweichungen der festgesetzten Baumstandorte bis 5 m sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich.

Zur Abmilderung negativer Auswirkungen auf das Lokalklima und als Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten dient die Fassadenbegrünung.

Aufgrund der Flachdachnutzung als Dachterrasse, sollen, im Gegensatz zu der am 06.04.2008 vom Regierungspräsidium Karlsruhe erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG, 710 m² der Dachflächen extensiv und 735 m² der Dachflächen intensiv begrünt werden. Die Ausnahmegenehmigung fordert eine 66 prozentige extensive Dachbegrünung.

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.

Sollten in der Planung großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Übereckverglasung etc. vorgesehen werden, wodurch sich das Vogelschlagrisiko erhöht, wird das Kollisionsrisiko durch die Verwendung speziellen Vogelschutzglases, reduziert und eine signifikante Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos vermieden.

Damit können erhebliche Störungen durch Streulicht für nachaktive Arten vermieden werden, dürfen für die Beleuchtung der Gebäude ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung verwendet werden.

Zur Vermeidung von unbeabsichtigter Tötung von Eidechsen ist die Instandsetzung des Eidechsenzauns auf der Bahnböschung sowie Verbringung der Eidechsen aus dem Planungsgebiet nach Instandsetzung des Zauns erforderlich.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

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.

Das Werbekonzept wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

7.4 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

7.5 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.

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.

Aufgrund des geplanten Badebereiches wird auf die Hygieneanforderungen an Bäder und deren Überwachung hingewiesen.

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

Auf die Bodenbelastungen im Planbereich und den Umgang mit diesen wird hingewiesen.

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.

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.

Da sich im Plangebiet Leitungen befinden, wird auf die Bedürfnisse der Leitungsträger hingewiesen.

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

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.

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

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötung von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen wird auf die Maßnahmen zum Artenschutz hingewiesen.

8 Verfahren und Abwägung

8.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 07.12.2017 in der Gemeinderatssitzung am 12.04.2018 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 25.04.2018. Vor der Einleitung des Verfahrens wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.06.2013 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Gebäude des DRK Rhein Neckar/Heidelberg e.V. (Schulungsraum), Langer Anger 2, 69115 Heidelberg durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 16.05.2018 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 30.05.2018 bis zum 01.07.2018 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

In Folge dessen ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Deren Inhalt ist ergänzend in der folgenden Tabelle beinhaltet.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wie folgt zu entscheiden:

Stellungnahme	Entscheidung
Bürger 1 Anregung vom 06.06.2018 (Bürgerinformationsveranstaltung)	
Veränderung des Verhältnisses zwischen KFZ Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (derzeit geplant 364 KFZ Stellplätze, ca. 65 Fahrradabstellplätze im Außenbereich und ca. 25 Fahrradabstellplätze in der TG Ebene - 1)	Kenntnisnahme: Nach einer erneuten Prüfung des Verhältnisses zwischen KFZ Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sind derzeit 296 KFZ Stellplätze und 120 Fahrradabstellplätze geplant.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 25.05.2018 ist bis zum 01.07.2018 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

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

- Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 3 – Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen
- Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 54.1
- Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg
- Landschafts- und Forstamt (Amt 67)
- Amt 61 | Beitragsabteilung

- Amt 80 | Amt für Wirtschaftsförderung
- Landesnaturschutzverband | Arbeitskreis Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) | Naturschutzzentrum Heidelberg
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN)
- Eisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“
- VCD Rhein-Neckar
- Handelsverband Nordbaden e.V.
- Handwerkskammer
- Polizeipräsidium Mannheim | Führungs- und Einsatzstab

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Es wird der Vorschlag unterbreitet, über diese wie folgt zu entscheiden:

Stellungnahme	Entscheidung
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Raumordnung, Baurecht, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 01.06.2018	
keine Anregungen	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr Schreiben vom 29.05.2018	
Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt Schreiben vom 05.06.2018	
keine Einwände	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt Schreiben vom 30.05.2018	
Träger der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) in dem in den § 58 Absatz 1 NatSchG geregelten Umfang. Die zuständige UNB ist ebenfalls zu beteiligen.	Kenntnisnahme: Die Untere Naturschutzbehörde wurde ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt.
Für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ist das Referat 55 zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, genügt die Zusendung der Planunterlagen nicht. Es wird ein förmlicher Antrag benötigt, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.	Kenntnisnahme: Das Regierungspräsidium hat die Entscheidungsbefugnis zur artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung an die Stadt HD (Untere Naturschutzbehörde) abgegeben.

Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 29.05.2018	
<p>Im Vorfeld jeglicher Bau- (Planungs-) verfahren sollte eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchgeführt werden. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Vor Beginn von Arbeiten auf dem Grundstück wird eine Kampfmittelabfrage empfohlen.</p>
<p>Die Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis kann nur kostenpflichtig durchgeführt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Diese Auswertung kann mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service-> Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragsingang.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Auswertung liegt bereits vor. Es besteht ein Kampfmittelverdacht, der durch eine Kampfmittelsondierung vor der Ausführung der Erdarbeiten geprüft wird.</p>
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben 26.06.2018	
<p><u>Geotechnik</u> Im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange erfolgt keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das LGRB empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernis-</p>	<p>Kenntnisnahme: Für das Plangebiet liegt eine Baugrunderkundung vor. Die Ergebnisse werden dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist demnach nicht erforderlich.</p>

<p>sen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p><u>Boden</u> keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme.
<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
<p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet mit zu beachtender Rechtsverordnung.</p>	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wurde dem Bebauungsplan bereits beigelegt.
<p><u>Bergbau</u> Das Plangebiet ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
<p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme.
<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Allgemeiner Hinweis auf das geologischen Kartenwerk und die Bohrdaten des LGRB. Auf das Geotop-Kataster, unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) wird verwiesen.</p>	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Schreiben vom 08.06.2018</p>	
<p>keine Bedenken, wenn die in der Begründung angeführten Belange unter 6.1 Gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Der Betrieb der geplanten Schwimmbäder ist durch das Gesundheitsamt (IfSG, § 37) überwachungspflichtig.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Dazu: Hygieneanforderungen an Bäder und deren Überwachung. Empfehlung des Umweltbundesamtes (UBA) nach Anhörung der Schwimm- und Badebeckenwasserkommission des Bundesministeriums für Gesundheit (BMG) beim Umweltbundesamt: 4. Anforderungen an die Schwimm- und</p>	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

<p>Badebeckenanlage bei Neu- und Umbau von Bädern 4.1 Vor dem Neubau oder Umbau eines Bades</p> <p>Um hygienische Mängel schon im Vorfeld des Betriebes von Bädern zu vermeiden, sollte beim Neubau von Bädern oder bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bädern bereits in der Planungsphase neben der Beteiligung der Baubehörde, Planer und Architekten auch eine Bewertung des Bauvorhabens unter hygienischen Gesichtspunkten durch das Gesundheitsamt durchgeführt werden.</p> <p>Daher hat der Betreiber des Bades die Planung eines Bades oder dessen Umbau dem Gesundheitsamt rechtzeitig anzuzeigen und alle für die hygienische Bewertung erforderlichen Unterlagen und Pläne vorzulegen. Dieses hat zu erfolgen für die erstmalige Inbetriebnahme des Bades oder eines Teiles davon sowie für die Vornahme baulicher oder betriebstechnischer Änderungen des Bades, soweit sie Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Wassers in den Schwimm- oder Badebecken sowie der allgemeinen Hygiene haben können.</p>	
<p>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) Schreiben vom 05.07.2018</p>	
<p>Bodenschutz</p> <p>Es besteht für die Fläche keine Kennzeichnungspflicht im B-Plan. Im Erläuterungsbericht sollte jedoch auf folgendes hingewiesen werden:</p> <p>Im Bereich der Fläche sind Bodenbelastungen vorhanden (vergl. den Bericht von Smoltczyk und Partner GmbH, Stuttgart vom 02.09.2009). 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.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Natur- und Artenschutz B-Plan – Festsetzungen und Bauvorschriften</p> <p><u>Vogelschutz</u></p> <p>Um Aufnahme des Passus „Die Glasflächen des geplanten Gebäudes sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien,</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

die Vogelschlag vermeiden, auszuführen“ wird gebeten.	
Beleuchtung Um Aufnahme des Passus „Für die Beleuchtung der Gebäude sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden“ wird gebeten.	Der Anregung wird gefolgt: Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Begründung nach § 9 (8) BauGB Kap. 3.4 – Qualitätsbausteine Bahnstadt: Punkt Umwelt – Naturschutz und Ausgleich Zu Absatz Festsetzungen in den Bebauungsplänen für private Bauvorhaben: Im Bebauungsplan sind für 66 Prozent der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung (als Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs) Um Ersetzung der durchgestrichenen Erläuterung mit „(als Grundlage für die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe)...“ wird gebeten.	Der Anregung wird gefolgt: Die Erläuterung wird in der Begründung ausgetauscht.
Kap. 4.3 – Umweltplan Um Änderung der Überschrift in Umweltbericht Bahnstadt 2004 und um Streichung der Aussagen des veralteten Umweltplans wird gebeten.	Der Anregung wird gefolgt: Die Überschrift wird ausgetauscht und die Aussagen des veralteten Umweltplans werden gestrichen.
Kap. 5.3 – Grün Um Ersetzung des Kap. 5.3-Grün der Begründung zum B-Plan Pfitzenmeier durch folgenden Text „Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine weitgehend unbefestigte Fläche mit dichtem ruderalem Gestrüppbestand. Aufgrund des geplanten Überbauungsgrades sind Grün- und Vegetationsflächen in größerem Umfang nur auf den Dachflächen möglich. Die artenschutzrechtliche Befreiung des RP Karlsruhe verpflichtet zu einer 66-prozentigen extensiven Begrünung der Dachflächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann nur auf ca. einem Drittel der Dachflächen eine Begrünung realisiert werden. Diese erfolgt intensiv, vorwiegend mit ökologisch hochwertiger Vegetation. Auch kleinere Gehölze werden gepflanzt. Das östliche Ende des Geltungsbereichs wird ökologisch hochwertig gestaltet und bepflanzt. Diese Maßnahmen sind in der Summe geeignet, die für die Bahnstadt verpflichtende 66-prozentige extensive Dachbegrünung zu kompensieren wird gebeten.	Der Anregung wird gefolgt: Die Textpassage wird ausgetauscht.

<p>Streichung des folgenden letzten Absatzes auf Seite 10 zum Thema Niederschlagswasser: „Gemäß der artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung vom RP Karlsruhe vom 06.04.2008 sind zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser für 66 Prozent der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Flächen vorzusehen.“ Unter Punkt 6.5 ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren, welche Kompensationsmaßnahmen für die Nichtrealisierung der 66-prozentigen extensiven Dachbegrünung umgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Der Absatz wird gestrichen und die Kompensationsmaßnahmen für die Nichtrealisierung der 66-prozentigen extensiven Dachbegrünung werden unter Punkt 6.5 konkretisiert.</p>
<p><u>Kap. 6.5 – Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u> Die genannten Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu ergänzen (siehe Hinweis zu Kap. 5.3).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p>
<p><u>Kap. 7 - Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</u> Begründung des zu ergänzenden Passus: „Die Glasflächen des geplanten Gebäudes sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen“: Sollten in der Planung großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Übereckverglasung etc. vorgesehen werden, wodurch sich das Vogelschlagrisiko erhöht, wird das Kollisionsrisiko durch die Verwendung speziellen Vogelschutzglases, reduziert und eine signifikante Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos vermieden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Begründung des zu ergänzenden Passus „Für die Beleuchtung der Gebäude dürfen ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung verwendet werden“: Damit können erhebliche Störungen durch Streulicht für nachaktive Arten vermieden werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p><u>Kap. 7.1.4 – Anpflanzen von Bäumen...</u> Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Pflanzqualitäten zu nennen und die Arten aufzulisten. Die Anpflanzflächen und Art der Bepflanzung sind zu nennen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Im weiteren Verfahren werden die Pflanzqualitäten, die Arten, die Anpflanzflächen und Art der Bepflanzung genannt.</p>
<p><u>Umweltbericht</u> Der Umweltbericht ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht ergänzt.</p>

<p><u>Wasserschutz</u> Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung bzw. Unterbauung muss der Rückhalt von 50 % des Niederschlagswassers größtenteils auf den Dachflächen erfolgen. Gemäß der artenschutzrechtlichen Genehmigung vom 06.04.2008 werden hierfür 66 % der Dachfläche für eine extensive Dachbegrünung veranschlagt. Der B-Plan sieht nur eine Dachbegrünung auf 33 % der Fläche vor, die dafür als intensive Begrünung ausgeführt werden soll. Die abflussreduzierende Wirkung der wegfallenden extensiv begrünten Dachflächen ist daher durch andere Maßnahmen zu kompensieren. Der Abflussbeiwert von 0,5 aus dem Baufeld darf nicht überschritten werden und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ausschlaggebend sind hier die Spitzenabflussbeiwerte Cs der DIN 1986-100 von 12/2016.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Dachbegrünung ist sowohl als intensive als auch als extensive Dachbegrünung festgesetzt. Bei einer intensiven Dachbegrünung kann deutlich mehr Niederschlagswasser rückgehalten werden, als bei einer extensiven Dachbegrünung. Im Übrigen ist ebenfalls eine Begrünung der Vorzone (entlang der Erschließungsstraße) sowie im rückwärtigen Bereich entlang der Bahntrasse vorgesehen.</p>
<p><u>Immissionsschutz</u> Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens kann erst nach Vorlage eines entsprechenden schalltechnischen Gutachtens erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein schalltechnisches Gutachten ist nicht erforderlich.</p>
<p>Gewerbeaufsicht Keine Änderungen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Energie Keine Änderungen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63) Schreiben vom 09.07.2018</p>	
<p>Zu Punkt 4 der textlichen Festsetzungen: "4.1. Pkw-Stellplätze und Garagen sind in das Gebäude zu integrieren."- Wären diese demzufolge auch im Erdgeschoss möglich (im Hinblick auf spätere Umbauten/Umnutzungen)? Wir empfehlen eine Beschränkung auf die Tiefgarage.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Die Festsetzung wird wie folgt angepasst: „PKW-Stellplätze und PKW-Garagen sind durch eine Tiefgarage in das Gebäude zu integrieren.“</p>
<p>"4.2 . Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig." Es wird um eine Aussage zu anderen Nebenanlagen im B-Plan gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme: Zu den Nebenanlagen wurde keine Regelung getroffen, daher sind sie grundsätzlich in gesamten Geltungsbereich zulässig. Jedoch handelt es sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sodass die Vorhaben- und Erschließungspläne ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans sind, demnach sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die auch in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt sind.</p>

<p>Zeichnerischer Teil: Die Flächen für die Tiefgarage sollten im Plan mit der rot gestrichelten Linie umrandet sein.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Fläche der Tiefgarage ist bereits in Planzeichnung als Fläche für Tiefgaragen dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit des Plans wird die Darstellung angepasst.</p>
<p>Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie (Amt 42) Schreiben vom 29.06.2018</p>	
<p>In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens sind einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen (aus vor – und frühgeschichtlicher Zeit) bekannt. Besonders in den bislang nicht bebauten Flächen oder bei nicht unterkellerten Gebäuden ist es sehr wahrscheinlich, dass Bodeneingriffe dieses archäologische Denkmal zerstören. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Sollten dabei archäologische Funde zutage kommen, muss im Bauablauf Zeit für deren Dokumentation und Bergung gegeben werden. Dabei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Bauherren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Behindertenbeauftragte bei Amt 63 Schreiben vom 27.06.2018</p>	
<p>Die Belange der Barrierefreiheit sind in der Bauleitplanung in der Fassung vom 18.05.2018 nicht berücksichtigt. Sie müssen aber für den Städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen werden: Ziel der Stadt Heidelberg ist es, Barrieren zu vermeiden bzw. abzubauen, damit die Teilhabe aller Menschen gewährleistet ist. Die VT hat mit der Stadt (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen) eine Zielvereinbarung zur Barrierefreiheit erarbeitet, dass bei der Realisierung des Vorhabens beachten wird. Für das künftige Gebäude „Fitnesscenter“ werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Per-</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Belange der Barrierefreiheit werden in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.</p>

<p>sonen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind.</p>	
<p>Anhang 1 Ergänzung und Zielvereinbarung Barrierefreiheit Ziel der Stadt Heidelberg ist es, Barrieren zu vermeiden bzw. abzubauen, damit die Teilhabe aller Menschen gewährleistet ist. Die VT hat mit der Stadt (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen) eine Zielvereinbarung zur Barrierefreiheit erarbeitet, dass sie bei der Realisierung des Vorhabens beachten wird. Für das künftige Gebäude „Fitnesscenter“ werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind. Die Anforderungen an Planung, Ausführung und Ausstattung sind in der DIN 18040 Teil 1 Öffentlich zugängliche Gebäude, sowie anderen baulichen Anlagen im Sinne von § 39 LBO geregelt.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Belange der Barrierefreiheit werden in den Durchführungsvertrag sowie in der Begründung mit aufgenommen. Die Anforderungen der LBO werden beachtet.</p>
<p>Kommunale Behindertenbeauftragte Schreiben vom 27.09.2018</p>	
<p>Für Vorhabenbezogene Bebauungspläne ist vorrangig die Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen bei Amt 63 zuständig. Es wird darum gebeten, deren Stellungnahme zu berücksichtigen und auch in die Übersicht der unter Punkt 4 aufgeführten Stellungnahmen und Gutachten aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Belange der Barrierefreiheit werden in den Durchführungsvertrag sowie in der Begründung mit aufgenommen.</p>
<p>Die Bedürfnisse älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen sollten sowohl im eigentlichen Fitnesscenter, aber auch im Gastronomiebereich und im Umfeld des Gebäudes berücksichtigt werden. Aufgrund eingeschränkter Hör- und Sehfähigkeit älterer Menschen, sollte sowohl im Gastronomiebereich als auch in Gruppenporträumen auf eine gute Akustik geachtet werden. Außerdem sollte der gesamte Gebäudekomplex kontrastreich gestaltet werden, dies dient Menschen mit eingeschränkter Sehfähigkeit und der allgemeinen Sicherheit. Eine informative Broschüre: https://www.dbsv.org/sehbehindertentag-2016.html</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung und im Rahmen der weiteren Planung zu regeln.</p>

<p>Auch wenn im öffentlichen Raum die Parkplätze eingeschränkt sind, wir darum gebeten, in Eingangsnähe sowie in der Tiefgarage Behindertenparkplätze nach DIN vorzusehen. Ideal wäre es, auch eine Möglichkeit zum Aufladen elektrischer Hublifte bei KfZs bzw. von Elektro-Scootern (gerade bei älteren gehbehinderten Menschen beliebt) vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung und im Rahmen der weiteren Planung zu regeln.</p>
<p>Es wäre zu begrüßen, wenn die Unternehmensgruppe Pfitzenmeier ermutigt würde, im Gastronomiebereich eine öffentlich zugängliche "Toilette für alle" vorzusehen. Dies ist eine Behindertentoilette, die ca. 12 qm Grundfläche benötigt, um auch eine Liege und einen Lift unterzubringen. Das Land plant in der 2. Jahreshälfte, das Förderprogramm dafür wieder aufzulegen; damit können bis zu 12.000 Euro Fördermittel akquiriert werden. In der Stadt Heidelberg wird ein solcher Standort seit geraumer Zeit gesucht, die Nähe zum Hbf und zum Großkino wäre ideal. Informationen für Bauherren finden sich hier: https://toiletten-fuer-alle-bw.de/fuer_bauherren.php</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung und im Rahmen der weiteren Planung zu regeln.</p>
<p>Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81) Schreiben vom 28.06.2018</p>	
<p>Die Route für die Anlieferung von der Eppelheimer Straße (rechts raus/ rechts rein) ist nicht ersichtlich und muss dargestellt werden (inkl. Schleppkurvenprüfung). Wichtig ist, dass die Anlieferung auf privater, nicht öffentlicher Fläche stattfindet und ein rückwärts rangieren im öffentlichen Raum nicht erlaubt ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Es sind nur 41 Fahrradabstellanlagen auf der Ebene 0 dargestellt. Das scheint zu wenig und ist vom Baurechtsamt zu prüfen. Die Ausstattung der Fahrradabstellanlagen muss dargestellt werden. Es ist nicht erkennbar, ob die Fahrradabstellanlagen wettergeschützt sind oder nicht (LBO, 2010).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Nach derzeitiger Planung sind 120 Fahrradstellplätze vorgesehen. Diese werden in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt.</p>
<p>Es müssen Höhenangaben an der Grenze öffentlicher/privater Fläche dargestellt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Die Höhenangaben an der Grenze öffentlicher/privater Fläche werden in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt.</p>
<p>Durch das Vorhaben kommen 364 Stellplätze in die Tiefgarage. Der Zulauf zur Tiefgarage kann in der Leistungsfähigkeit des Knotens eine Rolle spielen und muss im Weiteren von Amt 81 geprüft werden.</p>	<p>Kenntnisnahme: Nach einer erneuten Prüfung des Verhältnisses zwischen KFZ Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sind derzeit 296 KFZ Stellplätze und 120 Fahr-</p>

	radabstellplätze geplant. Die dem Stadtplanungsamt übergebenen Belegungszahlen des Vorhabenträgers werden durch das Stadtplanungsamt an das Amt 81 und an IB Habermehl & Follmann weitergeleitet.
Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 29.06.2018	
keine Einwendungen Regionalplanerische Ziele und/oder Restriktionen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Kenntnisnahme.
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	
Schreiben vom 13.06.2018	
keine Anregungen	Kenntnisnahme.
Abwasserzweckverband Heidelberg	
Schreiben vom 06.06.2018	
Die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs.2 sind an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation einzuhalten. Die Prüfschächte sind so zu planen dass sie jederzeit zugänglich sind.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
1. Sollte dem Fitnesscenter ein Gastronomiebetrieb angeschlossen werden ist folgendes zu berücksichtigen: Auszug aus der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg: ... <i>Auf Grundstücken, auf denen Fette, in das Abwassergehen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben; zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, ... zu berücksichtigen.</i>	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
2. Für den Betrieb von Schwimmbädern: Die Einleitung von Wasser, das zeitweilig in größeren Mengen abfließt (z.B. Kühlwasser, Wasser aus Schwimmbädern), bedarf einer vorherigen Genehmigung der Stadt.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Naturschutzbeauftragter über Amt 31	
Schreiben vom 25.06.2018	
Die in der Planzeichnung vorgesehenen 3 großen Glasfronten sowohl zur Eppelheimer Straße als auch zur Bahnlinie hin werden als kritisch betrachtet, da sie aufgrund der Transparenz und Reflexion des Glases für Vogelschlag sorgen werden.	Kenntnisnahme.
Um das aufgezeigte Problem des Vogel-schlags zu minimieren, sollte man bei der Planung in erster Linie auf etwaige entstehende Gebäude-Durchsichten und spie-	Der Anregung wird gefolgt: Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen: „Die Glasflächen des geplanten Gebäu-

<p>gelnde Glasflächen verzichten. Da das Gebäudeinnere in der Regel dunkler ist als das Äußere, entstehen dadurch oft Reflexionen. Je stärker hierbei der Kontrast ist, desto größer ist auch die Spiegelung. Da alle bei uns natürlicherweise vorkommenden Vogelarten, nicht jedoch die domestizierten Straßentauben und der ausgesetzte Halsbandsittich, nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor übermäßigem Vogelschlag rechtlich geschützt sind, erscheint es mir notwendig, bei den weiteren Planungen die Vermeidung des Vogelschlages einzubeziehen.</p>	<p>des sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen“.</p>
<p>BUND – Kreisgruppe Heidelberg Schreiben vom 24.06.2018</p>	
<p>Das Gebäude weist in der Planung große Fensterfronten auf, die eine Gefährdung für Vögel darstellen. Die Prüfung der Planung hinsichtlich dieser Problematik und die Vorgabe entsprechender Maßnahmen müsste u.E. Teil der artenschutzrechtlichen Prüfung sein. Es ist nicht auszuschließen, dass auch Tiere besonders geschützter Arten durch Anflug auf die Glasflächen getötet werden. BNatschG § 44 Nr. 1 verbietet das Töten oder Verletzen besonders geschützter Tierarten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Die zuständige Naturschutzbehörde wurde ordnungsgemäß an diesem Verfahren beteiligt und schlägt vor folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Die Glasflächen des geplanten Gebäudes sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen“. Diese Festsetzung wird auch in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>EnBW Regional AG Netze BW GmbH Schreiben vom 29.05.2018</p>	
<p>keine Anregungen oder Bedenken Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnstadt - Fitnesscenter“ werden keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen unterhalten bzw. geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Terranets bw GmbH Schreiben vom 29.05.2018</p>	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass keine Betroffenheit von dieser Maßnahme besteht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Amprion GmbH Schreiben vom 05.06.2018</p>	
<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die zuständigen Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen wurden ord-</p>

	nungsgemäß an diesen Verfahren beteiligt.
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Schreiben vom 04.07.2018	
<u>1. Elektrizität</u> Die Stromversorgung des Baufelds C1 erfolgt zukünftig über eine 20-kV-Kundenstation von der Eppelheimer Straße. Im südlichen Bereich des Baufelds C1 befinden sich 110kV / 20kV / 1kV-Kabel der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Diese sind zu schützen und dürfen nicht überbaut, verschoben oder beschädigt werden. Beschädigungen sind unverzüglich an unsere Verbundleitstelle zu melden. Der genaue Stationsstandort sowie die Stromversorgungstrassen im Baufeld müssen noch mit dem Investor abgestimmt werden. Es wird um frühzeitige Koordination und Beantragung bei dem Netzvertrieb gebeten.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Unsere Leitungsschutzanweisung (https://www.swhd.de/de/SWH/Netze/Services/Netzauskunftl) und die darin formulierten Schutzabstände sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die an der südlichen Bebauungsgrenze geplanten Baumbepflanzungen, welche gemäß Leitungsschutzanweisung einen lichten Abstand von 2,50 m zu unseren Versorgungstrassen einhalten müssen. Dies ist entsprechend den eingereichten Plänen nicht möglich und somit wird die Baumbepflanzung an der Eppelheimer Straße abgelehnt.	Der Anregung wird entsprochen: Nach Rücksprache mit der Stadtwerke sind Baumbepflanzungen entlang der Eppelheimer Straße nur eingeschränkt möglich, da unterhalb der geplanten Baumstandorte eine 110 kV-Leitung verläuft, die nicht verlegt werden soll. Zu dieser Leitung ist ein Mindestabstand von 2,50 m mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Daher werden die Bäume teilweise verlegt. Insgesamt sind nun 7 Bäume entlang der Eppelheimer Straße und eine Baumgruppe mit 4 Bäumen bei der Czerbybrücke vorgesehen.
Es wird um Beachtung der vorhandenen Beleuchtungsanlagen gebeten. Eventuelle notwendige Veränderungen oder Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers. Folgendes ist zu beachten: Im Zuge der Erschließung soll flächendeckend Telekommunikations-Infrastruktur seitens SWH-N ausgerollt werden. Dabei werden auch die Baufelder erschlossen. Es wird um weitere Abstimmung und Koordination der Planung gebeten.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
<u>2. Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme</u> Ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht vorgesehen. Der Wasser- und Fernwärmeanschluss soll vorzugsweise an der	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

südwestlichen Ecke des Gebäudes hergestellt werden. Es wird um frühzeitige Abstimmung und Beantragung bei unserem Netzvertrieb zur passenden Dimensionierung des Anschlusses gebeten.	
Sonst bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Schaden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Keine Einwände, sofern und soweit sich das Bauvorhaben an unsere Vorgaben hält. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
MVV Energie AG	
Schreiben vom 09.08.2018	
Im Geltungsbereich der geplanten Baumaßnahme sind keine Versorgungsleitungen der MVV Energie AG verlegt.	Kenntnisnahme.
GASCADE Gastransport GmbH	
Schreiben vom 18.06.2018	
Die Anlagen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen. Sollten die externen Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs bekannt sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Es wird um eine Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Kenntnisnahme: Weitere Betreiber von Kabel und Leitungen wurden ordnungsgemäß an diesen Verfahren beteiligt.
Deutsche Telekom Technik GmbH	
Schreiben vom 26.06.2018	
keine Einwände Es wird auf folgendes hingewiesen: Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Bitte informieren Sie den Bauherrn, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte, damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten,	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

<p>wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	
Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 11.06.2018	
<p>keine Einwände</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Schreiben vom 26.06.2018	
<p>Im Maßnahmenbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der rnv bzw. der HSB. Bei der Umsetzung der Maßnahme sind diese zu berücksichtigen bzw. zu sichern und der Fahrbetrieb darf nicht beeinträchtigt werden. Das bedeutet insbesondere, dass ein Sicherheitsabstand von 4,50 m zur Gleisachse und ein Mindestabstand von 2 m zu unserer Fahrleitungsanlage eingehalten werden muss, ansonsten ist die Betriebsleitstelle zu informieren und während der Arbeiten eine Sicherungsfachkraft (Sakra) einzusetzen. Arbeiten im Fahrleitungsbereich dürfen nur mit Fahrzeugen durchgeführt werden, die eine Hubbegrenzung haben. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keinesfalls die vorhandenen Mastfundamente der Fahrleitungsmaste berührt werden. Sollte für den Bau ein Kran genutzt werden, ist sicherzustellen, dass dieser nicht über die Gleis- bzw. Fahrleitungsanlagen schwenken kann. Vor Beginn der Maßnahme muss eine Unterweisung durch die rnv erfolgen.</p> <p>Generell wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Randbereich bzw. angrenzenden Bereich des o. g. Bebauungsplanes mit Stadtbahnbetrieb sowie dessen Begleiterscheinungen zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Außenlautsprecher, Lautwerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahren und Kurvenquietschen hin. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Stadtbahn- und Busverkehr zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart	
Schreiben vom 05.06.2018	
<p>Keine Bedenken, bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen: Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p>	<p>Kenntnisnahme: Im Rahmen des Bauvorhabens ergibt sich keine Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt. Die Flächen für Bahnanlagen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe). Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen wurde ordnungsgemäß am diesem Verfahren beteiligt und eine Stellungnahme abgegeben.</p>
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest	
Schreiben vom 26.06.2018	
<p>keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbe-</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wurde dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

<p>leuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Werbeanlagen) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	
<p>Generell für Neubau Beim Neubau von Gebäuden ist die Fassadengestaltung in der Art vorzunehmen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen werden können. Demnach sollte die Fassade spiegelfrei sein.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Bauarbeiten Die Bauarbeiten zum Hochhaus haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Desweiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können. Die Zuwegung zum Notfallmanagement muss jederzeit gewährleistet sein.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Vorhandene Durchlässe Die vorhandenen Durchlässe entlang des Plangebiets dürfen nicht beschädigt oder in ihrer Funktionalität eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Einsatz von Kränen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran) ist ein Überschwenken der Bahnbetriebsanlagen verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Lagerung von Baumaterial auf Bahngrund Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien und Bauabfälle entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass Baustoffe / Abfälle unter keinen Umständen in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen und sonstige Abwässer Einer Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf oder über Bahngrund sowie einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Sie sind ord-</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

nungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.	
Immissionen Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an den Schallschutzmaßnahmen (unabhängig ob aktiv oder passiv) beteiligen.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Vegetation An Bahnstrecken mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h nach DB-Richtlinie 882 sind für Baum- und Strauchpflanzungen folgende Vorgaben einzuhalten: <ul style="list-style-type: none">• Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige• Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m• Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze (z.B. keine Pflanzung von Baumarten, die bekanntermaßen früh schadanfällig sind oder andere Gefahren bergen).• Keine Pflanzungen innerhalb der in DB Netz AG-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" detailliert nach Art und Ausmaß definierte Rückschnittzone (= Bereiche, die ständig freigehalten werden müssen, wie Signallichter, Oberleitungsabstände, Entwässerungseinrichtungen, Sichtflächen an Bahnübergängen ohne technische Sicherung etc.). Hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn zur Stellungnahme als Angrenzer vorzulegen.	Kenntnisnahme.

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK)	
Schreiben vom 29.06.2018	
keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme.

8.4 Offenlagebeschluss

--- Wird im weiteren Verfahren ergänzt ---

8.5 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung

--- Wird im weiteren Verfahren ergänzt ---

9 Durchführung und Kosten

9.1 Grundbesitzverhältnisse

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

9.2 Durchführungsvertrag

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

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger

--- 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

--- Wird im weiteren Verfahren ergänzt ---

10.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

--- Wird im weiteren Verfahren ergänzt ---

10.3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

--- Wird im weiteren Verfahren ergänzt ---

B Umweltbericht

1. Beschreibung des Vorhabens

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

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Festsetzung einer Baufläche für ein Fitnesscenter auf einer Fläche von 7.500 m² mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 3.400 m² welche durch Nebenanlagen und Tiefgaragen bis zu einer Grundfläche von GRZ=1 überschritten werden darf. Die Planung ermöglicht somit eine Vollversiegelung des gesamten Planungsgebiets. Gemäß der Begrünungsplanung ist auf etwa 4.695 m² die Errichtung von Hochbauten und/oder einer dreigeschossigen Tiefgarage geplant. Im Süden entlang der Eppelheimer Straße und im Osten werden Rabatten angelegt und 7 Einzelbäume und eine Baumgruppe mit 4 Bäumen gepflanzt. Etwa 30 % der Dach- und Tiefgaragenfläche (1.445 m²) wird mit einer extensiven und intensiven Dachbegrünung oder Pflanzbeeten überdeckt werden.

Im Süden und Osten des Planungsgebiets liegen auf etwa 2.130 m² bestehende Verkehrs- und Infrastrukturf lächen (Eppelheimer Straße, Czernyring).

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.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	gemäß BP
Anthropogen überprägter Boden	3.588 m ² --	195 m ²
überdeckte Dachfläche / Pflanz- und Wasserfläche (Dachbegrünung, Pflanzbeete, Rabatten)	--	1.645 m ²
Völlig versiegelte Bodenfläche	3.912 m ²	5.660 m ²
Summe	7.500 m ²	7.500 m ²

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 Bebauungsplans 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. 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.

Bodenschutzrecht

Das Bundes-Bodenschutzgesetz hat als Ziel die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu gehört u.a. die Beseitigung von Altlasten die Begrenzung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen.

Auch hier gilt die vorgenannte Regelung zum Ausgleich nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

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

Geologie und Boden

Geologie: Das Gebiet liegt im Bereich der holozänen Abschwemmmassen und Auenlehme über mächtigen quartären Flussablagerungen von Rhein und Neckar.

Boden: In der digitalen Bodenkarte ist für den Bereich des Planungsgebiets Siedlungsfläche ausgewiesen. Der Boden ist anthropogen überformt und wurde abgegraben, bzw. künstlich aufgefüllt. Der ursprünglich im Gebiet anstehende Boden ist im Osten kalkhaltiger Brauner Auenboden und im Westen Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (LGRB 2018).

Aufgrund von Auffüllungen, Abgrabungen und künstlicher Überformung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse gestört und die Bodenfunktionen nur noch in sehr geringem Umfang vorhanden. Es verbleibt eine geringe Bedeutung für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Gemäß LUBW (2012) werden die unversiegelten Flächen im Planungsgebiet mit Wertstufe 1, bzw. 4 ÖP/m² bewertet.

Völlig versiegelte Flächen können keine Bodenfunktionen mehr erfüllen. Sie werden mit Wertstufe 0, bzw. 0 ÖP/m² bewertet.

Altlasten: Gemäß JESTAEDT+PARTNER (2004) ist in vielen Teilen der Bahnstadt mit Bodenverunreinigungen und Altlasten zu rechnen. Die Flächen im Planungsgebiet wurden im Bodengutachten (IBL UMWELT UND BIOTECHNIK GMBH 2004) als „zu belassen“ (Gruppe B) eingestuft. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg wird die Fläche als „entsorgungsrelevant“ geführt. Das Gelände wurde vormals als Heizöllager genutzt und eine Tankstelle erstreckte sich

auf das Gelände. In den Jahren 1998 bis 2002 wurden Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wobei u.a. ein Bodenaustausch erfolgte. Es sind noch punktuelle Belastungen vorhanden. Handlungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen oder für sonstige Maßnahmen im Sinne der Altlastenbearbeitung ist nicht gegeben. Bodenverunreinigungen, insbesondere Belastungen mit Kohlenwasserstoffen, sind jedoch nicht auszuschließen.

Kampfmittel: Teilbereiche der Bahnstadt wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Durch die Versickerung von Regenwasser tragen die bisher unversiegelten Flächen zur Grundwasserneubildung bei. Je nach Versiegelungsgrad nur in geringem Maß. Die Durchlässigkeit der Sedimente ist im Allgemeinen gut. Der durchschnittliche Grundwasserflurabstand beträgt etwa 15 m. Es wird von einer lokalen Grundwasserströmung nach Nordwesten ausgegangen. Aufgrund des geringen Puffervermögens der Deckschichten ist die Grundwasserschutzfunktion nur gering ausgebildet. Anthropogene Grundwasserbelastungen sind daher für das Planungsgebiet nicht auszuschließen. Möglicherweise werden Auffüllschichten des Bahngeländes durchströmt und belastende Stoffe in das Grundwasser ausgewaschen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb Zone IIIB des Wasserschutzgebiets (WSG) „Wasserwerk Rheinau“, mit Rechtsverordnung vom 7. Januar 2014.

Klima und Luft

Klima: Das Klima Heidelbergs ist gekennzeichnet durch ganzjährig milde Temperaturen (10,7°C Jahresdurchschnittstemperatur) und mittlere Niederschlagsmengen (775 mm im Jahresmittel). Das Gebiet der Bahnstadt liegt im Einflussbereich der Neckartalabwinde, die auch bei austauscharmen Wetterlagen zunächst das Gebiet belüften. Nach deren Abklingen kommt zusätzlich ein kleinräumiger Luftaustausch zum Tragen durch die Sogwirkung von schneller abkühlenden Grünflächen zu langsamer abkühlenden bebauten Flächen. Insgesamt ist das Gebiet der Bahnstadt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der angrenzenden Gleisanlagen als geländeklimatisch belasteter Bereich einzustufen. Das Planungsgebiet „Fitnesscenter“ wurde 2007 etwa zur Hälfte als versiegelte Fläche erfasst. Die verbleibenden Freiflächen mit Ruderalvegetation und Gehölzbeständen wirken ausgleichend auf das Mikroklima.

Luft: Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Bereich in der Nähe des Heidelberger Hauptbahnhofs und unmittelbar angrenzend an die Bahnleiße. Aufgrund der stark befahrenen Straßen und des angrenzenden Bahnverkehrs ist die Vorbelastung mit verkehrsbezogenen Luftschadstoffen (Benzol, Feinstaub, NO_x, Ozon) als hoch einzustufen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Umweltzone Heidelberg, die im Jahr 2013 eingerichtet wurde und nur für Fahrzeuge mit grüner Plakette freigegeben ist.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des gewerblich genutzten Bereichs der Bahnstadt unmittelbar angrenzend an die aktuell genutzten Gleisanlagen. Es ist schlecht einsehbar. Der Fläche besitzt keine Bedeutung hinsichtlich Natürlichkeit und Eigenart der Landschaft sowie für die Naherholung.

Biotoptypen und biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet liegt in einem anthropogen überprägten, innerörtlichen Bereich. Die vorhandenen Biotoptypen und Strukturen sind von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Anhand von Luftbildern aus den Jahren 2000, 2008, 2010, 2011, 2015 und 2016 (Quelle: Google Earth) ist erkennbar, dass sich die Biotoppausstattung der Fläche in den vergangenen 18 Jahren immer wieder stark geändert hat. Die vormals als Lager und Parkplatz genutzte Fläche ist zunehmend mit Gehölzen zugewachsen und wurde 2015 bis auf die Gehölze zwischen Eppelheimer Straße und Fahrradweg zur Unterführung der Czernybrücke wieder vollständig gerodet.

Der Eingriffsbewertung wird der Zustand von 2005 zugrunde gelegt. Nach ADLER & OLESCH (2007) wurde die Fläche demnach hauptsächlich von einem lückigen naturraum- oder standortfremden Gebüsch überwiegend aus Sommerflieder (*Buddleja spec.*) (44.10) eingenommen. Angrenzend liegen vollständig versiegelte oder befestigte Bereiche (60.21, 60.22) sowie eine Fläche mit annueller Ruderalvegetation (35.61) im Westen, Gebüsch mittlerer Standorte (42.20) entlang der Bahnlinie, eine kleine Grünfläche (60.50) und Brombeergestrüpp (43.11) entlang der Eppelheimer Straße.

Da keine Aussagen über die konkrete Ausprägung der Biotoptypen im Planungsgebiet aus dem Jahr 2005 vorliegen, werden sie mit ihrem Normalwert gemäß der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (UM 2010) bewertet.

Fauna

In der Bewertung von ADLER & OLESCH (2007) wurde der Nordteil des Planungsgebiets als wertvoll für Arten und Biotopschutz eingestuft. Diese Bedeutung ergab sich aus der damals vorhandenen ungestörten, z.T. lückigen Sukzession auf der entsiegelten Fläche. Erfasst wurde damals ein naturraum- oder standortfremdes Gebüsch (Biototyp 44.10). Dem restlichen und überwiegenden Teil des Planungsgebiets wurde 2004 eine geringe Lebensraumfunktion beigemessen. Derzeit sind faunistisch relevante Strukturen für Heckenbrüter und Eidechsen (Mosaik aus offenen Kiesflächen und niedrigen Sukzessionsgehölzen) nur noch randlich und sehr eingeschränkt vorhanden. Durch den Baustellenbetrieb des angrenzenden Kinos ist die Habitatfunktion der Fläche aktuell stark beeinträchtigt. Eine hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz ist derzeit nicht mehr gegeben.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine Eignung und Nutzung der Gehölzrandbereiche als Lebensraum der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) festgestellt (WAHL 2017).

Mensch

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Mensch von untergeordneter Bedeutung. Es liegt an der stark frequentierten Eppelheimer Straße. Für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie für die Erholungsnutzung ist seine Bedeutung gering. Im Planungsgebiet verläuft ein Fuß- und Radweg, der unter der Czernybrücke hindurchführt.

Durch den Bahn- und Straßenverkehr besteht eine Vorbelastung hinsichtlich Luftschadstoffe, Erschütterungen, Schall und elektromagnetischen Feldern.

3.2 Lärmbelastung

Das Planungsgebiet unterliegt einer hohen Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf der Eppelheimer Straße, der Stra-

Benbahnlinie 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

Im Bereich der Bahnstadt liegen verschiedene Kulturdenkmale und schützenswerte Baubestände. Aus dem hier betrachteten Planungsgebiet sind keine Boden-, Bau- oder Kunstdenkmäler bekannt.

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 Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die vorhandene Belastungssituation mit weit über den schalltechnischen Orientierungswerten liegenden Verkehrslärmimmissionen bleibt unverändert bestehen.
Tiere und Pflanzen	Im Rahmen einer weiteren Verbuschung der Fläche bleibt die Lebensraumqualität für Vögel bestehen; nimmt 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 Gewerbebrache 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

Innerhalb der Plangebiete trägt die Festsetzung zur Herstellung begrünter Flachdächer als Bestandteile des Biotopverbundes zum Artenschutz bei.

Zur Eingriffsminimierung ist die Neupflanzung von 11 großkronigen heimischen Laubbäumen sowie eine intensive und extensive Begrünung von Teilen der Dachflächen. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von Vögeln und Fledermäusen hat die Entfernung von Gehölzen (inklusive Brombeergestrüpp) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar [§ 39 (5) BNatSchG] zu erfolgen. Sollte eine Gehölzentfernung während der Vegetationsperiode (März-September) erforderlich sein, sind die entsprechenden Eingriffe auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen.

Der vorhandene Eidechsenchutzzaun auf der Bahnböschung nördlich des Planungsgebiets ist derzeit von Brombeergestrüpp überwachsen und erfüllt seine Funktion nur noch eingeschränkt. In den Wintermonaten wird der Bewuchs auf der Böschung entfernt und der Zaun wieder aufgestellt. Anschließend und bis zum Ende der Bauzeit muss der Zaun regelmäßig freigeschnitten werden, um ein Überwachsen mit Vegetation und somit eine Rückwanderung der Eidechsen zu verhindern.

Nach Entfernung der Vegetation und der als Sonnplätze geeigneten Strukturen im Planungsgebiet (Bauschutt, Baumaterial, Müll, Ablagerungen) sowie der Wiederinstandsetzung des Eidechsenchutzzauns werden die ggf. im Planungsgebiet verbliebenen Tiere abgefangen und auf die andere Seite des Schutzzauns verbracht. Dies ist von einer herpetologisch fachkundigen Person durchzuführen. Geeignete Zeiträume sind März-Mai und August-Oktober. Um einen optimalen Zeitpunkt für die Umsiedlung zu nutzen, ist eine frühzeitige Abstimmung mit den weiteren Planungen notwendig.

Sofern der Übergangsbereich der Kiesfläche zum Brombeergestrüpp im Norden noch als Eidechsenlebensraum dient, sind Eingriffe in den Boden nur während der Aktivitätsperiode der Eidechsen zulässig (März-Oktober). Dann ist gewährleistet, dass die Tiere mobil sind und aus dem Eingriffsbereich fliehen können.

Hiermit kann die Vermeidung von unbeabsichtigter Tötung von Eidechsen gewährleistet werden.

Um eine erneute Besiedelung des Planungsgebiets durch Eidechsen zu vermeiden sind im Eingriffsbereich aufkommende Gehölze, Schnittgut und Brombeerranken zu entfernen, ebenso nach Möglichkeit Bauschutt und Haufwerke. Während der Vegetationsperiode soll die Fläche regelmäßig abgemäht werden, um ein weiteres Aufkommen von höherer Vegetation zu verhindern und somit die Fläche unattraktiv für Eidechsen zu gestalten. Ohne Versteckmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass die Tiere die Fläche meiden und nicht besiedeln werden.

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 / intensiv begrünte Dächer, versickerungsfähige Beläge von Zufahrten und/oder erhöhter Grünflächenanteil erreicht werden. Im Bebauungsplan ist festgeschrieben, dass die Dächer im Plangebiet zu begrünen 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.

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 Luftschadstoffemissionen

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

Aufgrund der durch die Planung bewirkten 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 Treibhausgasemissionen 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 CO₂-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**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche am Rand der Bahnstadt. Derzeit ist es von untergeordneter Bedeutung für das Stadtbild. Die Planung ermöglicht nun eine maximale Gebäudehöhe von 18,5 bis 26,0 m. Dies fügt sich in die Rahmenplankonzeption des Czerny-Quartiers um die Kreuzung Eppelheimer Straße / Czernyring.

Die geplante Bebauung trägt gemäß JESTAEDT+PARTNER (2004) zur Aufwertung des Quartierstands und des gesamten Erscheinungsbilds des Stadtteils bei. Durch Dachbegrünung und die geplanten Baumpflanzungen fügt es sich in das Stadtbild ein. Mit der neu geplanten Fuß- und Radverbindung auf die nördliche Seite der Bahngleise wird die Einsehbarkeit, Wahrnehmung und Integration der Fläche in die Umgebung erhöht.

Fazit: Die Planung folgt dem Rahmenplan und hat unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen städtebaulich erwünschte Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- **Böden**

Die Planung ermöglicht theoretisch eine Vollversiegelung von 100% des Planungsgebiets. Die vorhabensbezogene Planung sieht eine Befestigung auf 7.305 m² vor. Vollständig versiegelte Flächen werden mit der Wertstufe 0 (0 ÖP/m²) bewertet, da keine Bodenfunktionen mehr erfüllt werden. Der Ausgangswert des Bodens (4 ÖP/m²) bleibt lediglich in einem Grünstreifen mit Baumpflanzung entlang der Eppelheimer Straße erhalten.

Abmildernd auf den Eingriff in das Schutzgut Boden wirkt sich die Überdeckung von 30% der Gebäude- und Tiefgaragenfläche aus. Diese Vorgabe leitet sich aus der Rahmenplanung der Bahnstadt ab. Bei einer Überdeckung baulicher Anlagen mit einer Substratauflage von mindestens 10 cm wirkt sich dies auf die Bodenbewertung aus. Der Fläche wird ein geringer Beitrag zur Erfüllung von Bodenfunktionen beigemessen. Gemäß LUBW (2012) wird die Fläche mit Wertstufe 0,5 bzw. 2 ÖP/m² bewertet. Diese Bewertung wird auch für die Pflanz- und Wasserfläche ganz im Osten des Planungsgebiets angenommen. Gemäß der Berechnung in nachfolgenden Tabelle besteht im Ausgangszustand für das Schutzgut Boden ein Gesamtwert von 14.352 Ökopunkten. Bei Realisierung der Planung verbleibt für das Schutzgut Boden ein Gesamtwert von 4.070 Ökopunkten. Das planungsbedingte Defizit beläuft sich somit auf 10.282 Ökopunkte.

Boden	Wertstufe	Bewertung ¹ [ÖP/m ²]	Fläche [m ²]	Wert x Fläche [ÖP]
Ausgangszustand				
Anthropogen überprägter Boden (Auffüllung/Abgrabung)	1	4	3.588	14.352
vollständig versiegelte Fläche	0	0	3.912	0
Bodenwert gesamt			7.500	14.352
Planung				
Anthropogen überprägter Boden (Auffüllung/Abgrabung)	1	4	195	780
überdeckte Dachfläche / Pflanz- und Wasserfläche (Dachbegrünung, Pflanzbeete, Rabatten)	0,5	2	1.645	3.290
Völlig versiegelte Bodenfläche	0	0	5.660	0
Bodenwert gesamt			7.500	4.070
Bilanz				- 10.282

In der Fläche sind Bodenbelastungen vorhanden. Daher ist zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des anfallenden Erdaushubs zulässig. Eine fachgutachterliche Betreuung der geplanten Bodenaushubmaßnahmen sowie eine abfalltechnische Erkundung des Bodenmaterials werden empfohlen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei allen Erdarbeiten zu prüfen, ob der Kampfmittelräumdienst mit einbezogen werden muss.

• Gewässerhaushalt

Entscheidend für die Wirkungen auf den Wasserhaushalt ist die zulässige Neuversiegelung von etwa 3.500 m². Die bisher unversiegelten Flächen tragen zur Grundwasserneubildung bei und besitzen eine Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe. Da es sich im Planungsgebiet um anthropogen überprägte Böden (Abgrabungen und Auffüllungen) handelt, ist die Erfüllung der Bodenfunktionen auf der Fläche bereits erheblich reduziert (siehe Kapitel 3.1). Der Grundwasserflurabstand ist mit etwa 15 m sehr groß. Durch die Errichtung einer Tiefgarage ist nicht mit Einflüssen auf das Grundwasser zu rechnen, weder während der Bauphase noch während der Betriebsphase.

Durch die geplante Dachbegrünung auf etwa einem Drittel der Dach- und Tiefgaragenflächen wird das anfallende Regenwasser teilweise zurückgehalten und kann zeitverzögert in die Kanalisation abgeleitet werden. Ein Versickern von Regenwasser im Planungsgebiet ist aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrads nicht möglich.

Aufgrund der Lage in Zone III eines Wasserschutzgebiets sind das Versickern und Versenken von Abwasser verboten. Ausgenommen sind das schadhlose Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen, von befestigten Grundstücken in Wohngebieten sowie das breitflächige Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten. Des Weiteren dürfen bei Bau-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten nur biologisch abbaubare Schmiermittel, Fette und Reinigungsmittel verwendet werden. Ebenso ist von einer Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei abzusehen. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe (z.B. Öle und Schwermetalle) in die Umwelt gelangen und eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteiligen Veränderungen ausgeschlossen werden können.

- **Klima**

Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung. Versiegelte Flächen tragen zur Aufwärmung des Gebiets und verzögerter nächtlicher Abkühlung bei. Für das Planungsgebiet positiv zu werten ist die Lage zwischen den Luftströmungen entlang der Bahngleise und der Eppelheimer Straße (Neckartalabwinde) sowie zwischen zwei von Süden nach Norden gerichteten Frischluftschneisen aus dem Kalkluftentstehungsgebiet südlich der Bahnstadt (JESTAEDT+PARTNER 2004). Eine dieser prognostizierten Frischluftschneisen führt westlich des Planungsgebiets von Süd nach Nord. Abmildernd auf die lokalklimatische Belastung wirken sich die Dachbegrünung, Pflanzbeete und Rabatten sowie die Neupflanzung von 11 Bäumen entlang der Eppelheimer Straße aus. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten.

- **Vegetation und Fauna**

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets weist lediglich Biotoptypen von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit auf und ist bereits etwa zur Hälfte (teil-)versiegelt. Insgesamt beherbergt das Gebiet aktuell nur eine geringe Vielfalt an Lebensräumen und Arten.

Die Planung sieht eine Überbauung mit Gebäuden und Tiefgarage sowie eine Versiegelung durch Verkehrs- und Infrastrukturflächen vor. Abmildernd auf den Eingriff in das Schutzgut Biotoptypen wirkt sich die geplante extensive Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgarage mit Rabatten und Pflanzbeeten auf 1.445 m² aus sowie die Neupflanzung von 11 Bäumen entlang der Eppelheimer Straße und die Anlage einer Pflanzfläche im Osten des Gebiets (275 m²).

Versiegelte Flächen besitzen keine ökologische Funktion und werden mit 1 ÖP/m² bewertet. Die Rabatten werden gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Sie sind von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (4 ÖP/m²). Die Baumpflanzungen entlang der Eppelheimer Straße bestehen aus heimischen und standortgerechten Baumarten. Ihr wird in Anlehnung an die Biotoptypen Feldhecke und Feldgehölz ein Wert von 13 ÖP/m² beigemessen. Für die extensive Dachbegrünung bestehen seitens der Stadt Heidelberg Pflanzvorgaben („Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“). Demnach wird von der Entwicklung einer Ruderalvegetation mit Arten der Sand-, Mager- und Trockenrasen ausgegangen, die mit 12 ÖP/m² bewertet wird.

Gemäß der Berechnung in nachfolgende Tabelle besteht im Ausgangszustand für das Schutzgut Biotoptypen ein Gesamtwert von 32.146 Ökopunkten. Bei Realisierung der Planung verbleibt für das Schutzgut Biotoptypen ein Gesamtwert von 20.680 Ökopunkten. Das planungsbedingte Defizit beläuft sich auf 11.466 Ökopunkte.

Biotoptyp / Einheit	Biotopwert [ÖP/m²]	Fläche [m²]	Wert x Fläche [ÖP]
Ausgangszustand			
35.61 Annuelle Ruderalvegetation	11	271	2981
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	16	541	8656
43.11 Brombeer-Gestrüpp	9	235	2115
44.10 Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch	6	2.159	12.954
60.21/60.22 versiegelte oder gepflasterte Fläche	1	3.912	3.912
60.50 Kleine Grünfläche	4	382	1528
Gesamt vor Bebauung		7.500	32.146
Planung			
45.12 Baumreihe	13	195	2535
60.51 Blumenbeet oder Rabatte	4	1.010	4.040
60.55 Dachbegrünung	12	710	8520
60.21/60.22 versiegelte oder gepflasterte Fläche	1	5.585	5.585
Gesamt nach Bebauung		7.500	20.680
Bilanz			- 11.466

Die Planung sieht eine Überbauung mit Tiefgarage, Verkehrswegen und Gebäude von nahezu der gesamten Fläche vor. Derzeit ist die Fläche für die Artengruppen Vögel und Eidechsen von mäßiger Bedeutung. Im Rahmen der Planung sind Grünflächen nur auf der umgestalteten Böschung zur Bahnlinie hin und in Form von Rabatten um das Gebäude herum vorgesehen. Lebensraumfunktion für Eidechsen wird lediglich in geringem Maß für die Böschung entlang der Bahnlinie angenommen, sofern sich hier wieder eine mosaikartige Vegetation aus Ruderalvegetation und Gehölzstrukturen entwickelt. Für die gesamte Bahnstadt besteht eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe aus dem Jahr 2008, wonach planintern auf 66 % der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung angelegt werden muss, einheimische Pflanzen (insb. Gehölze) zu verwenden sind und ökologisch hochwertige Strukturen in öffentlichen Grünanlagen anzulegen sind. Im vorliegenden Fall wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von der Forderung nach 66 % extensiv begrünter Dachflächen abgewichen. Ersatzweise wird eine Trockenmauer als Lebensraumelement für die lokale Eidechsenpopulation und auf einem Teil der Dachflächen Rabatten mit heimischen Gras-, Kraut- und Gehölzarten angelegt. Zudem ist eine Pflanzung von 13 Einzelbäumen geplant. Diese dienen lokalen Vogelpopulationen als Ruheplatz. Eine Funktion als Nistplatz werden sie erst mit zunehmendem Alter besitzen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung für den aktuellen Gebietszustand erfolgte im Jahr 2017 (WAHL 2017). Für die am Nordrand des Gebiets vorkommende streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) sind zur Abwendung eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (Kapitel B-5).

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 be-

stehenden 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 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.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen somit nicht.

6.4 Luftschadstoffbelastung

Durch die geplante Nutzung des Planungsgebiets als Fitnesscenter ist im Vergleich zum aktuellen Zustand ein erhöhter Besucherverkehr zu erwarten. Das Gebiet ist bereits durch die Lage an der stark befahrenen Eppelheimer Straße und dem Bahnverkehr hinsichtlich Luftschadstoffe stark belastet. Durch die Realisierung der Rahmenplanung Bahnstadt wird eine Verbesserung der Belüftungssituation prognostiziert, welche die leichte Zunahme der Immissionen wieder aufwiegen wird. Eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Belastung wird somit nicht erwartet. Während der Baumaßnahmen und der Betriebsphase kann es zeitweise zu erhöhten Staubbelastungen kommen. Empfindliche Nutzungen (z.B. Krankenhaus, Altenpflege, Kindergarten) sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

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

Es sind keine Standortalternativen bekannt.

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

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden von einem fachkundigen Büro begleitet und kontrolliert (ökologische Baubegleitung). Dies betrifft insbesondere die Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse (Aufstellung Schutzzaun, Abfangen

und Umsiedeln aus dem Planungsgebiet). Die Maßnahmen werden dokumentiert und der Stadt Heidelberg vorgelegt.

Aufgrund der bekannten Vorbelastungen des Bodens werden die Bodenaushubmaßnahmen und die weitere Verwendung des Bodenmaterials von einem fachkundigen Büro begleitet (bodenkundliche Baubegleitung). Die Maßnahmen werden dokumentiert und der Stadt Heidelberg vorgelegt.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist für die gesamte Bahnstadt ein Artenschutzmonitoring durchzuführen. Anvisiert sind Untersuchungen fünf und zehn Jahre nach Abschluss des Vorhabens. Das Planungsgebiet „Fitnesscenter“ ist in das Monitoring mit einzubeziehen. Ein separates Monitoringkonzept für das Planungsgebiet „Fitnesscenter“ wird aufgrund der Kleinflächigkeit für nicht erforderlich erachtet.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens:	
Errichtung eines Fitnesscenters mit einer Grundfläche von 3.400 m ² .	
Beschreibung der Umwelt:	
Die Fläche stellt sich als durch ruderalen Gehölzbewuchs gekennzeichnete Gewerbebrache dar.	
Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	<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>
Schutzgut Tiere und Pflanzen	<p><i>Vorbelastung:</i> Hoher Versiegelungsgrad, Baustellenbetrieb für Bauvorhaben in der Umgebung</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>Verbringung der streng geschützten Tierarten aus dem Planungsgebiet</p> <p>Begrünung der Dachflächen.</p> <p>Neupflanzung von 11 Bäumen an der Eppelheimer Straße</p>

<p>Schutzgut Boden</p>	<p><i>Vorbelastung:</i> schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Versiegelung von bis zu 1.750 m², 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 der Dachflächen.</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	<p><i>Vorbelastung:</i> gering schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Versiegelung von bis zu 1.750 m², dadurch Verlust von Versickerungsflächen und verringerte Grundwasserneubildung</p> <p>Austausch der belasteten Böden</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung der Dachflächen</p> <p>Rückhaltung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers</p>
<p>Schutzgut Luft</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>Schutzgut Klima</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 1.750 m² unversiegelter Fläche.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung der Dachflächen.</p> <p>Neupflanzung von 11 Bäumen an der Eppelheimer Straße</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Keine</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</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>

Darstellung kumulierender Planungen:

Das Planungsgebiet liegt in der Heidelberger Bahnstadt, wo derzeit auf großen Flächen neue Wohn- und Gewerbeflächen entstehen. Die vorliegende Planung wurde bereits im Umweltbericht zur Städtebaulichen Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt (JESTAEDT+PARTNER 2004) betrachtet und in den Kontext der gesamten Konversionsfläche Bahnstadt gebracht. Derzeit ist nicht von kumulierenden Wirkungen auszugehen, die über die dargestellten Auswirkungen der Planung hinaus gehen.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

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.

Standortalternativen sind nicht bekannt.

Alternative Anordnungen des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück sind in Hinblick auf die Umweltbelange als gleichwertig zu werten.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt – Fitnesscenter“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde vom Gemeinderat am beschlossen.

Heidelberg, den

i.A.

Stefan Rees

Stadtplanungsamt