

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Kirchheim - Innovationspark**

Nr. 61.32.07.38.00

### **Begründung**

nach § 9 (8) BauGB

Stand: Fassung vom 21.01.2019

(Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

*Hinweis: Änderungen an den Regelungsinhalten des Bebauungsplan-Entwurfs und den zugehörigen Erläuterungen gegenüber der Fassung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vom 29.09.2017 sind blau markiert; entfallende Texte sind durchgestrichen.*

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	7
1.2	Ziel und Zweck der Planung	7
1.3	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	8
1.4	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	8
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
1.6	Fachrechtliche Unterschützstellungen	10
1.6.1	Naturschutzrecht	10
1.6.2	Wasserrecht	10
1.6.3	Denkmalrecht	11
1.7	Eigentumsverhältnisse	12
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>12</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	12
2.2	Regionalplan	13
2.3	Flächennutzungsplan	13
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte</b>	<b>14</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	14
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	16
3.3	Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg	16
3.4	Sanierungsgebiet – Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen	17
3.5	Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte	20
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>20</b>
4.1	Nutzung und Baustruktur	21
4.2	Verkehr	23
4.2.1	Individualverkehr	23
4.2.2	Öffentliche Wegeverbindungen	24
4.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr	24
4.2.4	Autoabstellplätze	25
4.3	Grün- / Freiraumkonzept	25
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>27</b>
5.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	27
5.2	Gestaltung des Ortsbildes	31
5.3	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	32
5.4	Barrierefreiheit	32
5.5	Belange der Ver- und Entsorgung	33
5.5.1	Patton Barracks	33

5.5.2	Flächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße	34
5.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	34
5.7	Belange des Artenschutzes	35
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>36</b>
6.1	Festsetzungen für den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 BauGB)	36
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	36
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung:	40
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	42
6.1.4	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	42
6.1.5	Versorgungsflächen	43
6.1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	44
6.1.7	Grünflächen	45
6.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	45
6.1.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	47
6.1.10	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	47
6.1.11	Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	52
6.2	Örtliche Bauvorschriften	52
6.2.1	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)	52
6.2.2	Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)	53
6.2.3	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)	53
6.3	Kennzeichnungen	54
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	54
6.5	Hinweise	54
<b>7</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>55</b>
7.1	Einleitungsbeschluss	55
7.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	55
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	55
7.4	Öffentliche Auslegung	55
7.5	Behördenbeteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden	56
7.6	Erneute Öffentliche Auslegung	56
7.7	Erneute Behördenbeteiligung	56

<b>8</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>56</b>
8.1	Grundbesitzverhältnisse	56
8.2	Bodenordnung	57
8.3	Kosten	57
<b>9</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>58</b>
9.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	58
9.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	58
9.3	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	58
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>59</b>
<b>1.</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>59</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	59
1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets	59
1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	60
1.4	Flächenbedarf der Planung	61
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>62</b>
2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	62
2.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	64
2.3	Fachrechtliche Unterschutzstellungen	64
2.3.1	Naturschutzrecht	64
2.3.2	Wasserrecht	65
2.3.3	Denkmalrecht	65
2.3.4	Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg	66
2.4	Städtische Fachplanungen und Gutachten	66
2.4.1	Stadtklimagutachten	66
2.4.2	Masterplan 100% Klimaschutz	67
2.4.3	Artenschutzplan (2012)	67
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens</b>	<b>68</b>
3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	68
3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	68
<b>4.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands</b>	<b>69</b>
4.1	Naturräumliche Gliederung, Geologie und Relief	69
4.2	Schutzgut Boden	70
4.3	Schutzgut Wasser	72
4.4	Schutzgut Klima	73
4.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	73
4.5.1	Biotop- und Nutzungstypen	73
4.5.2	Fauna	74

4.6	Schutzgut Landschaftsbild	76
4.7	Schutzgut Mensch und Erholung	76
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	78
4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	79
<b>5.</b>	<b>Alternativenprüfung</b>	<b>80</b>
5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	80
5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	81
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens</b>	<b>81</b>
6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	81
6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	82
6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	82
6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	82
6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	83
6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung	84
6.6.1	Immissionen	84
6.6.2	Luftschadstoffbelastung	86
6.6.3	Erholung	86
6.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	86
6.8	Weitere Belange des Umweltschutzes	86
6.8.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	86
6.8.2	Energie	87
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>87</b>
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	87
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in das Klima	88
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt	88
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	88
7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	89
7.6	Maßnahmen zum Klimaschutz	89
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>90</b>
<b>9.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>90</b>
9.1	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung	90
9.2	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	90

9.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	91
9.4	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	91
9.5	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	91
9.6	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	91
9.7	Monitoring	92
9.8	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	92
<b>10.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>94</b>

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg stehen neben vier weiteren Konversionsflächen auch die ehemaligen Patton Barracks für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung.

Das fast 15 Hektar große Areal der Patton Barracks liegt im Norden des Stadtteils Kirchheim und grenzt unmittelbar an die Stadtteile Bahnstadt, Weststadt und Südstadt. Erste Gebäude auf dem Areal entstanden Anfang des 20. Jahrhunderts, das in seiner Nutzung als Kaserne über 50 Jahre immer weiter ausgebaut wurde. Neben Gebäuden aus der Kaiserzeit und der Zeit des Nationalsozialismus befinden sich vorwiegend im westlichen Bereich des sogenannten Motorpools errichtete Zweckbauten aus der Zeit der Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte. Mit einer Entwicklung des bislang isoliert liegenden Areals besteht die Chance, eine weitestgehend versiegelte, untergenutzte Fläche einer stadtverträglichen Nachnutzung zuzuführen.

Planungsrechtlich ist das Areal derzeit als Außenbereich gemäß Paragraph 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans, ein Planerfordernis im Sinne des Paragraphen 1 Absatz 3 Baugesetzbuch liegt vor. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan, der aktuell eine Sonderfläche für militärische Einrichtungen ausweist, wird im Parallelverfahren nach Paragraph 8 Absatz 3 geändert. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirchheim – Patton Barracks“ wurde am 05.03.2015 gefasst. Zwischenzeitlich wurde der Name des Bebauungsplans in „Kirchheim –Innovationspark“ geändert.

Da neben einer zivilen Nachnutzung des Areals auch eine Vernetzung des früheren Kasernengeländes mit den umliegenden Stadträumen sowie eine Verbindung bestehender Wegebeziehungen durch das Areal Ziele der städtebaulichen Planung sind, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Flächen, die nicht zum vormaligen Kasernengelände gehören. Im Westen verläuft die Grenze an der Speyerer Straße, im Norden entlang der Promenade auf dem ehemaligen Bahndamm sowie östlich des bestehenden Hotels entlang der Rudolf-Diesel-Straße. Im Osten bildet der Kirchheimer Weg die Grenze; im Süden die Straße „Im Mörgelgewann“.

Die im Aufstellungsbeschluss noch enthaltene Wohnbebauung östlich des Kirchheimer Wegs und südlich der Straße Im Mörgelgewann soll zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der dort gegebenen weiteren Entwicklungsoptionen für eine Wohnbebauung überplant werden. Die betreffenden Flächen sind zwischenzeitlich nicht mehr Bestandteil des ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Die Entwicklungsoptionen und Nutzungsperspektiven für die Konversionsfläche wurden im Rahmen eines dialogischen Planungsprozesses entwickelt. Im Vorfeld der Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans fand eine intensive Auseinandersetzung über die künftige Nutzung und die räumlichen Begabungen und Restriktionen der Fläche zwischen Verwaltung, Fachplanern, Bürgerschaft und Gemeinderat statt.

Nachdem der Gemeinderat am 05.03.2015 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchheim – Patton Barracks“ als Ziel der Planung beschlossen hatte, dass der Schwerpunkt auf der Entwicklung innovativer Wirtschaftsflächen liegen soll, wurden in unterschiedlichen Veranstaltungsformaten die Voraussetzungen für die Ansiedlung innovativer Unternehmen und die Begabungen und Einschränkungen der Konversionsfläche Patton Barracks herausgearbeitet. Nach einer Bestandserhebung wurden die Potenziale der Konversionsfläche und die Anforderungen aus Sicht der Wirtschaft formuliert. Dabei kristalli-

sierte sich heraus, dass sich das ehemalige Kasernenareal aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der guten Anbindung an das Verkehrsnetz für die Entwicklung eines Innovationsparks sehr gut eignet. Mit seinem Gebäudebestand besitzt die ehemalige Kaserne zudem Atmosphären, die von innovativen Unternehmen mit ihren Forschungs- und Entwicklungsabteilungen besonders geschätzt werden. Für diese Unternehmen spielen die räumliche Nähe zu anderen Firmen und ein urbanes Flair mit Freiräumen für informelle Face-to-face Kontakte eine wichtige Rolle.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Umnutzung der früher militärisch genutzten Flächen in eine zivile Nachnutzung durch Gewerbebetriebe insbesondere aus den Bereichen Hochtechnologie, Wissenschaft und Forschung.

Als weiterer Baustein in der Nutzungskonzeption soll dem in Heidelberg bestehenden Bedarf für eine Großsporthalle Rechnung getragen werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vernetzung des Planungsgebiets mit den umgebenden Stadtstrukturen werden die Flächen des früheren Bahndamms, des Union-Sportplatzes und die Kleingartenflächen nördlich des Kasernengeländes sowie die zum Entwicklungsgebiet Bahnstadt gehörenden, noch unbebauten Baugrundstücksflächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße einbezogen.

### 1.3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in den Gemarkungen Kirchheim und Bahnstadt und wird begrenzt

- im Norden: durch die Rudolf-Diesel-Straße bzw. die südliche Grenze der Flurstücke 8059, 8060, 8102 und 8102/1
- im Osten durch den Kirchheimer Weg
- im Süden durch die Straße „Im Mörgelgewann“
- im Westen durch die Speyerer Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1888/36, 1888/37, 1888/38, 1888/86, 2716/4, 2788, 2788/3, 2788/4, 2788/5, 2788/6, 2788/7, 2788/8, 2790, 2791, 2791/6, 2791/7, 2791/8, 2792, 2794, 2795/3, 2816/16, 6616/21, 6616/21, 6622 (teilweise), 6622/1, 6623, 6624 (teilweise, Kirchheimer Weg), 6625, 8107, 41576 (teilweise, Kirchheimer Weg), 41597 (Straße „Im Mörgelgewann“), 41628, 41628/1, 41628/2 und 41708 (teilweise, Speyerer Straße).

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 10.01.2019.

### 1.4 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, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchheim - Innovationspark“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Wiedernutzung von Militärbrachen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- die Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Nahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
- die Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Sanierung von Boden und Altlasten sowie Sanierung von hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.
- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen
- die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- der sparsame Umgang mit Energie und Nutzung regenerativer Energien.

## 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

### Patton Barracks

Für die Flächen der früheren „Patton Barracks“ besteht kein Bebauungsplan. Sie sind daher dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Straße „Im Mörgelgewann“ ist Teil der Bebauungspläne „Bebauungsplan für das Baugebiet im Mörgelgewann“ (Satzung nach dem Aufbaugesetz) aus dem Jahr 1957 sowie „Beidseits des Kirchheimer Wegs“ aus dem Jahr 1965.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 10.11.2011 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für alle Konversionsflächen, darunter auch das Areal Patton Barracks im Stadtteil Kirchheim, beschlossen. Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurden auf der Konversionsfläche Patton Barracks städtebauliche Missstände festgestellt, die mit einem umfassenden Funktionsverlust des Areals und Defiziten in der Infrastruktur einhergehen. Da die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die geeignete Maßnahme darstellt, um diese Missstände zu mindern beziehungsweise zu beheben, wurde das frühere Kasernengelände mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.03.2017 als Sanierungsgebiet „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“ ausgewiesen. Die Sanierungsmaßnahme wird nach dem „klassischen“ Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 Baugesetzbuch durchgeführt.

### Flächen zwischen den Patton Barracks und der Rudolf-Diesel-Straße

Für den Bereich nördlich des früheren Kasernengeländes bis zum früheren Bahndamm der stillgelegten und abgebauten Bahnlinie Heidelberg-Rangierbahnhof – Heidelberg-Kirchheim, zwischen der Speyerer Straße im Westen und dem Kirchheimer Weg im Osten, besteht ebenfalls kein Bebauungsplan.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für verschiedene Ergänzungsflächen zum Sanierungsgebiet „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“ beschlossen. Die Ergänzungsflächen umfassen Teile der Speyerer Straße, die Straße „Im Mörgelgewann“, Teile des Kirchheimer Wegs und der Anbindung des Harbigwegs sowie die Flächen zwischen den ehemaligen Patton Barracks und der früheren Bahntrasse.

Die Flächen des früheren Bahndamms der stillgelegten und abgebauten Bahnlinie Heidelberg-Rangierbahnhof – Heidelberg-Kirchheim sowie die östlichen Teilflächen der nördlich daran angrenzenden Flächen bis zur Rudolf-Diesel-Straße liegen im Bereich der am 30.01.2008 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschlossenen „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt der Stadt Heidelberg“ gemäß § 165 BauGB. Für die westliche Teilfläche des Baufelds zwischen Bahndamm und Rudolf-Diesel-Straße besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Bahnstadt – Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße“.

Gemäß § 166 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Der Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“ wird die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für eine zügige Entwicklung des östlichsten Bauabschnitts der Entwicklungsmaßnahme schaffen.

## 1.6 Fachrechtliche Unterschützstellungen

### 1.6.1 Naturschutzrecht

#### Schutzgebiete und –objekte gemäß §§ 20-30 BNatSchG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine naturschutzrechtlichen Unterschützstellungen gemäß §§ 20-30 BNatSchG vor.

#### Biotopkartierung Baden-Württemberg

Für den Untersuchungsraum sind in der Biotopkartierung Baden-Württemberg folgende „besonders geschützte Biotope“ gemäß § 32 NatSchG erfasst:

- Biotop-Nr. 166182210135 „Hecke – Bahndamm – Kirchheimer Weg/Speyerer Straße“ im Bereich des ehemaligen Bahndammes im Nordosten von Patton Barracks.

#### Schutzgebiete und –objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete).

### 1.6.2 Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Verordnung der Stadt Mannheim als untere Wasserbehörde zugunsten des Trinkwasserversorgers MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“ früher „Rheinau“ vom 7. Januar 2014. Das Planungsgebiet ist Teil der Wasserschutzzone III B.

Gemäß der genannten Rechtsverordnung ist die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete nur zulässig,

- soweit dies mit den Schutzziele dieser Wasserschutzgebietsverordnung vereinbar ist
- wenn keine Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Ausweisung entgegenstehen
- wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen wird und
- soweit die geplante Bebauung nicht den Belangen der Grundwasserneubildung entgegensteht.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich insbesondere Beschränkungen in Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Erschließung von Grundwasser und Oberflächenwasser zur Wärme- oder Kältegewinnung, auf Erdwärmesonden, auf den Umgang mit Abwasser und den Umgang mit belasteten Bodenmaterialien.

### 1.6.3 Denkmalrecht

Die Kartierung der Bau- und Kunstdenkmale von Heidelberg verzeichnet im Bereich zwischen der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg die Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Kirchheimer Weg, Rudolf-Diesel-Straße: Eisenbahnbrücke  
Vollwandträger-Bogenbrücke aus genieteten Stahlprofilen mit oberliegender, geschlossener Fahrbahn für drei Gleise. Polsterplatten für die Auflager aus grauem Granit, Widerlagermauern aus rötlichem, bossiertem Naturstein. 1910 erbaut. 16 Tragbögen stehen leicht schräg zur Straßenachse. Bei einer Stützweite von 13,9 m und einer max. Lichthöhe von 4,80 m überwölben sie den Kirchheimer Weg auf einer Breite von 24,1 m. Typische Konstruktion für zumeist innerstädtische, oft bahnhofsnahe Eisenbahnbrücken. Die Typwahl wird in der Regel von den Zwängen des Kreuzungsverkehrs bestimmt, der eine ausreichende Durchfahrtshöhe für den Straßenverkehr bei oft geringer Höhe der Bahndämme erfordert. Bogenförmige Untergurte waren dann die bessere Wahl, wenn man die konstruktiv aufwändigere Fachwerkstruktur vermeiden konnte. Die erhöhten Ansprüche an das ästhetische Erscheinungsbild sind in der Materialwahl sowie in der Ausgestaltung der Details ablesbar. Bemerkenswert die großen Steinformate des Rustika-Mauerwerks. Die grob bossierten Steine der Widerlagersockel sind mit breiten Zierfugen sowie gerundeten Gurtgesimsen von den feiner bossierten Steinen der Flügel- und Böschungswände abgegrenzt. Die eisernen Konsolen sind noch bogenförmig, die darauf stehenden Eisengeländer bereits zeittypisch geradlinig ausgestaltet.

Im Kasernengelände selbst sind keine baulichen Anlagen als Kulturdenkmale nach DSchG. Mit Schreiben vom 27.11.2014 wird jedoch die Aufnahme des „Doppelkompagnie-Gebäudes der Infanteriekaserne“ (Gebäudes 106) in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg nach §2 DSchG begründet. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. In der Begründung wird das Gebäude als „besonders eindrucksvolles Beispiel der Kasernenarchitektur (...) im Deutschen Reich ab März 1912“ bezeichnet. „Als exemplarischer Vertreter des Bautyps Doppelkompagnie-Gebäude kommt dem Bauwerk wissenschaftliche Bedeutung zu, als qualitätsvolle monumentale Kasernenarchitektur mit klassizistischen Zügen im Sinne Friedrich Weinbrenners künstlerische Bedeutung. Die Nutzung als Kriegsgefangenenlager französischer Offiziere dokumentiert einen wichtigen Teil der Heimatgeschichte Heidelbergs“ (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2014).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmäler, wird nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt. Allerdings wird das Kasernenareal Patton Barracks im Westen von der römischen Fernstraße begrenzt, deren Verlauf mit der heutigen Speyerer Straße identisch ist. Bodeneingriffe, die an dieses Areal grenzen, müssen daher archäologisch überwacht werden.

## 1.7 Eigentumsverhältnisse

Das frühere Gelände der „Patton Barracks“ wurde von der Entwicklungsgesellschaft Patton Barracks mbH & Co. KG erworben. Die ehemalige Kapelle, die Flächen für die Großsporthalle und das Parkhaus, sowie die ehemaligen Stallungen hat die Stadt erworben. Der Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft entspricht dem Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung an die Stadt übertragen. Die Flächen zwischen den Patton Barracks und dem früheren Bahndamm befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Heidelberg bzw. wurden zwischenzeitlich an den Bauherren eines ersten dort bereits in Realisierung befindlichen gewerblichen Bauprojekts veräußert. Ein als Stellplatz und durch eine Lagerhalle genutztes Grundstück befindet sich in Privateigentum. Ein weiteres Grundstück mit einem Gebäude am Kirchheimer Weg, zwischen den beiden ehemaligen Bahntrassen, befindet sich ebenfalls in Privateigentum.

Die Flächen des ehemaligen Bahndamms sowie die noch unbebauten Baugrundstücke südlich der Rudolf-Diesel-Straße befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH). Auf den Flächen der EGH sind bislang keine baulichen Anlagen vorhanden.

## 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 und 2.3) 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.
- 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 flächensparende 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 anzu-

binden. 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

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 wurde der bislang auf allen militärisch genutzten Flächen liegende Status „Sonderfläche Bund“ aufgegeben, da die Perspektive einer zivilen Nachnutzung aufgezeigt werden soll, ohne angesichts der Dimension der Flächen den kommunalen Beteiligungs- und Planungsprozessen vorzugreifen. Die militärischen Areale, die im Planungszeitraum des Einheitlichen Regionalplans in eine zivile Nutzung übergehen werden, sind daher in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dargestellt (Verband Region Rhein-Neckar, 2013, S. 50).

Die Konversionsfläche Patton Barracks wird in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan dementsprechend nachrichtlich vollständig als „Entwicklungsfläche militärische Konversion (K)“ ausgewiesen.

Zudem sind folgende zeichnerischen Ausweisungen zu finden: Die Konversionsfläche Patton Barracks grenzt im Osten vollständig an eine nachrichtlich als „Bestand Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesene Fläche. Südlich der Patton Barracks grenzt eine Fläche, welche als „Planung Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen ist. Weitere angrenzende Flächen sind als „Bestand sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ ausgewiesen. Südöstlich grenzt die Konversionsfläche an eine als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesene Fläche an. Die Speyerer Straße ist als „Großräumige Straßenverbindung“ angegeben.

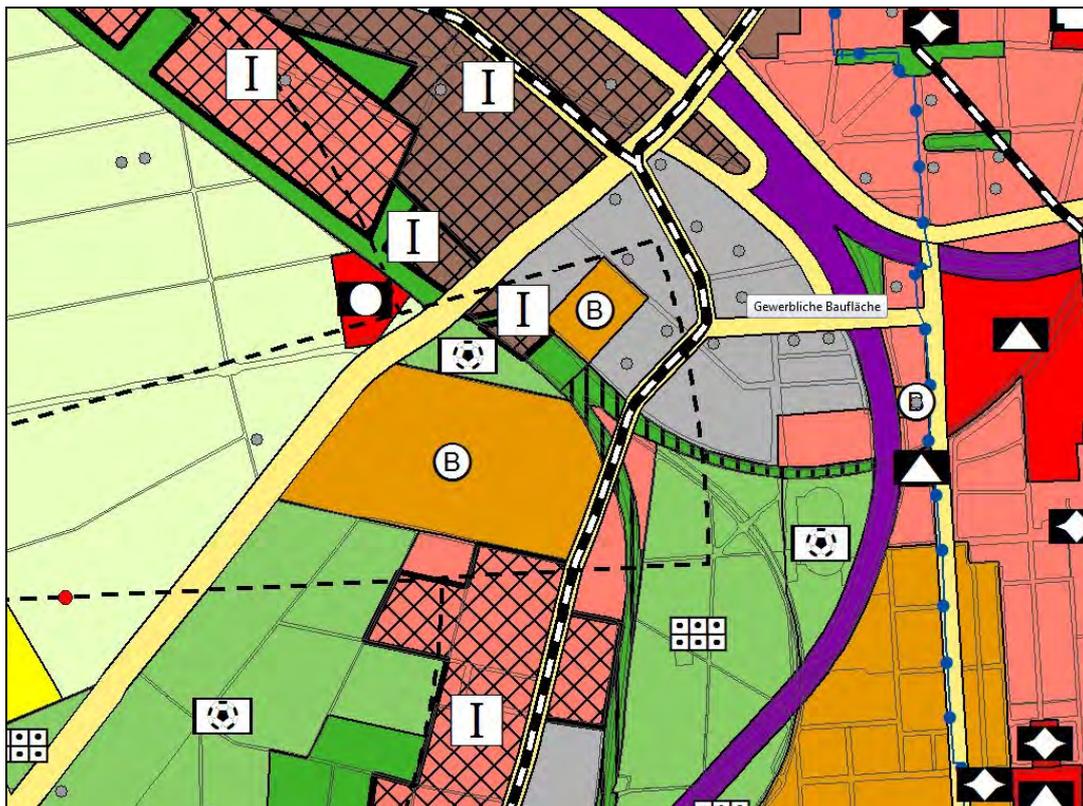
Die Planung der Bahnstadt ist ebenfalls in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar eingeflossen. Dem entsprechend ist der nördliche Teil des Plangebiets als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe – Bestand“ dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.

## 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 Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans des früheren Kasernengeländes als „Sonderbaufläche Militärische Einrichtungen“ dargestellt. Die Flächen zwischen dem Kasernengelände und dem früheren Bahndamm sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitfläche“ dargestellt. Der frühere Bahndamm bis hin zur Rudolf-Diesel-Straße ist als Grünfläche sowie - in Teilen ergänzend als „Fläche für die Landschaftsentwicklung“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Bebauungsplan kann zumindest im Bereich der früheren Kasernenfläche aufgrund der dortigen Darstellung als Sonderfläche für militärische Einrichtungen nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach Paragraph 8 Absatz 3 BauGB geändert. Die Verbandsversammlung hat am 13.12.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

### 3 Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

#### 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:*

Der Zielbereich „Städtebauliches Leitbild“ misst der Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale eine besondere Bedeutung zu und fordert die sparsame Verwendung von Bauland. „Um den Zuwachs der Siedlungsfläche so gering wie möglich zu halten, muss in allen Bereichen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden. Dabei sind soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen“. (Stadt Heidelberg 2007, S. 13f.)

##### *Zielbereich Arbeiten*

Der Zielbereich „Arbeiten“ formuliert unter anderem den Anspruch, innovativen Unternehmen vor allem der Bereiche Umweltforschung und -technologie eine Ansiedlung in Heidel-

berg zu ermöglichen. Damit eine möglichst konstante wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt erreicht wird, muss eine gute Mischung der Produktionssparten angestrebt werden. „Insgesamt gilt es, die Entwicklungschancen der Heidelberger Unternehmen durch entsprechende Rahmenbedingungen zu sichern, neue dort zu fördern, wenn sie den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen. Kann dies nicht flächenneutral geschehen, sind ausreichend Flächen bereitzustellen. Hierfür ist rechtzeitig Vorsorge zu tragen.“ Um die Zielsetzung einer ‚gesunden‘ Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu sichern, bedarf es einer möglichst großen Synthese verschiedenster Arbeitsplatzangebote. Parallel zu den hochqualifizierten Arbeitsplätzen bedarf es der Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblich-technischen Bereich. Das Zusammenwirken von Wissenschaft und Wirtschaft wird in der Wissenschaftsstadt Heidelberg gefördert, da in der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Heidelbergs wissenschaftliche Erkenntnisse eine immer größere Rolle spielen werden. Ziel ist dabei vor allem eine Belegung der Arbeitsplätze im Produzierenden Sektor, sofern sie den Kriterien des nachhaltigen Wirtschaftens entsprechen. Ein interessanter Ansatz für den Transfer von universitärem Wissen in die Wirtschaft ist der Technologiepark. Er ist durch eine Förderung der Risikofolgenabschätzung zu ergänzen. In der Förderung der Innovationskultur liegt ein wesentlicher Beitrag zur Zukunftssicherung. Es gilt, die Innovationskraft an den Industriestandorten der Stadt Heidelberg und des Rhein-Neckar-Dreiecks zu stärken. „Um die wirtschaftliche Entwicklung von der gewerblichen Nutzung zu entkoppeln, sollen u.a. untergenutzte Flächen mobilisiert und der Gewerbeneubau möglichst verdichtet realisiert werden. Die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen soll nur dann erfolgen, wenn eine höhere Flächenausnutzung zur Erreichung der wirtschaftlichen Ziele der Stadtentwicklung nicht ausreicht“ (Stadt Heidelberg 2007, S. 17f.)

#### *Zielbereich Mobilität*

Der Zielbereich „Mobilität“ verfolgt u. a. die Schaffung und Förderung einer Stadt der kurzen Wege. „Es sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß und Radwegen bieten“. Sie halten auf engem Raum vielfältige Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote bereit und eröffnen somit auch die Möglichkeit zur Bündelung von Wegen“ (Stadt Heidelberg 2007, S. 28).

#### *Zielbereich Umwelt*

Der Zielbereich „Umwelt“ möchte u. a. dem Trend zur Zersiedelung entgegensteuern und die zukünftige Siedlungsentwicklung auf einer kompakten und durchmischten Neubauweise, die sich an ökologischen Kriterien orientiert, aufbauen (Stadt Heidelberg 2007, S. 25).

#### *Zielbereich „Kultur“*

Im Zielbereich „Kultur“ wird der Einfluss der Stadtentwicklung auf das gesellschaftliche Zusammenleben betont. Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten fördern spezielle kulturelle Aktivitäten, die aus einer „engen Beziehung zwischen den Bürgern und ihrer Stadt entstehen.“ In den Stadtteilen soll das kulturelle Leben wie auch ein eigenständiges Profil gefördert werden. Aus diesem Grund fordert der STEP u. a. die Schaffung von „Spielräumen“ im Sinne von nicht zweckgebundenen, kommunikationsfördernden Räumen und Flächen zur Begegnung, zur freien Entfaltung und Gestaltung für alle (ebd., S. 33)

Von besonderer Bedeutung sind zudem im Zielbereich „Demographischer Wandel“ die Zielaussagen, die eine familienfreundliche Stadt anstreben, ein aktives und solidarisches Stadtteilleben ermöglichen wollen und den öffentlichen Raum als Ort der Begegnung stärken (Stadt Heidelberg 2007, S. 34).

### 3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 2000 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan. „Dem Modell liegt die Leitidee aus dem STEP zugrunde, mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Das MRO 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. Mit der Beschlussfassung des MRO am 28. Juli 1999 hat der Gemeinderat seinen politischen Willen zum Ausdruck gebracht, dass er diese und keine andere Siedlungsentwicklung verfolgen will. Alle anderen Fachplanungen haben sich daran zu orientieren“ (Stadt Heidelberg 2000, S. IV). „Das Modell Räumliche Ordnung vereinigt Ergebnisse aus dem Siedlungsstrukturkonzept (2000), dem Freiflächenstrukturkonzept (2000) und dem Umweltplan (1999) sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (1994) in einem Gesamtkonzept. Es ist sämtlichen Fachplänen übergeordnet“ (ebd.).

Das Modell Räumliche Ordnung definiert unterschiedliche Maßnahmenbereiche. Mit dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs, der heutigen Bahnstadt, wurde ein „Schwerpunktraum Wohnen und Arbeiten“ markiert. Weiter definierte das MRO die Entwicklung der Zentrenfunktion und damit verbundenen Entwicklungskorridoren 1., 2. und 3. Ordnung.

Kirchheim und die Flächen der Patton Barracks sind davon beeinflusst, da sich ein Korridor der 2. Ordnung zwischen dem Zentrum Kirchheims und dem zentralen Entwicklungsknotenpunkt im Bahnhofsumfeld unmittelbar über die Fläche der Patton Barracks erstreckt.

In der Flächenbilanz des MRO - bezogen auf Entwicklungsflächen von 2007 - wurden die Konversionsflächen bzw. die Patton Barracks nicht berücksichtigt (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2008). „Ende 2013 beträgt das Gesamtpotenzial an Stadtumbau- und Stadterweiterungsflächen nach den Ausweisungen des Modells Räumliche Ordnung von 1999, das noch für eine Entwicklung zur Verfügung steht, 213 ha. Das sind 60% des ursprünglichen Potenzials. Davon entfallen 67 ha auf Flächen für den Wohnungsbau, 131 ha auf Flächen für gewerbliche Nutzung und 15 ha auf Sondernutzungsflächen (Stadt Heidelberg 2014a, S 2).

Durch die Umnutzung der Konversionsflächen mit insgesamt 180 ha stehen in den kommenden Jahren zusätzliche Stadtumbauflächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Diese sind in der Bilanz zum Modell Räumliche Ordnung noch nicht enthalten.

### 3.3 Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg

Im Dezember 2012 wurde von der CIMA Beratung+Management GmbH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (2012) ein Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Heidelberg vorgelegt (CIMA Beratung et al. 2012). Der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 06.02.2013 von dem Wirtschaftsflächenkonzept als Diskussionsgrundlage für ein abgestimmtes strategisches Leitbild zum mittelfristigen Umgang mit Wirtschaftsflächen Kenntnis genommen.

Bezüglich der Entwicklung der Konversionsflächen ist insbesondere die darin enthaltene Flächenbedarfsprognose von Relevanz. In der Gegenüberstellung von aktuellem Flächenangebot und künftig zu erwartendem Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 sieht das Gutachten einen zusätzlichen Flächenbedarf von bis zu rund 73 ha (netto), der durch die aktuellen gewerblichen Entwicklungsflächen, Konversionsstandorte und ggf. weitere Flächenausweisungen zu decken ist. Der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf wird sich gemäß Gutachten in erheblichem Maße in einem Bedarf an „urbanen“ Standorten sowie an attraktiv gestalteten und funktionalen Gewerbeparks der zweiten Generation niederschlagen.

Der Gutachter stellt fest, dass der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf nicht allein durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen gedeckt werden kann. Er

empfiehlt daher, die Konversionsflächen auf ihre Eignung als Wirtschaftsflächen zu untersuchen und diese Potentiale zu aktivieren. Für die Entwicklung der Konversionsflächen wird dabei insbesondere die Möglichkeit für die Förderung der wissensintensiven Wirtschaft, insbesondere als Standorte für die Ansiedlung entsprechender Unternehmen in urbanen, Nutzungsgemischten Quartieren, aber auch als „Labor“ für die Erprobung des Einsatzes und Zusammenspiels innovativer, technologischer Kompetenzen gesehen. Zentrumsnahe bzw. stadteilorientierte Konversionsflächen, wie die Patton Barracks, sollten zudem auch als Standort für lokales Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.

Bezüglich den Patton Barracks kommt das Gutachten zu folgenden Empfehlungen:

- die Fläche der Patton Barracks erscheint unter dem Aspekt einer gewerblichen Entwicklung insgesamt als diejenige Konversionsfläche mit den wenigsten Einschränkungen und Nachbarschaftskonflikten bei gleichzeitig höchster Eignung. Aus diesem Grund sollten alle anderen Nutzungsinteressen, die ihre Bedarfe in den übrigen Konversionsflächen befriedigen können, in diesem Quartier hinter den gewerblichen zurückstehen.

Ein besonderer Vorteil wird dann gesehen, wenn die östlichen Teile von Patton Barracks schwerpunktmäßig ergänzende Einrichtungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung aufnehmen und die weiteren Nutzungen sich in diese Leitnutzung einordnen. Konkret wird dabei zunächst eine besondere Entwicklungschance in der Erweiterung des zum Campus Am Zollhofgarten gehörenden Technologieparks (Zollhofgarten, Bahnstadt) um Produktions- und Dienstleistungsflächen gesehen: „Durch die gezielte Planung können hier Synergien aus dem Zusammenwirken von Forschung und Entwicklung, der Produktion und ergänzenden Dienstleistungen entstehen und für den Prototypenbau oder frühen Produktionseinrichtungen nutzbar gemacht werden“ (CIMA Beratung et al., 2012, S.166)

- Teilbereich Motorpool (westlicher Teil von Patton Barracks): Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche allen wesentlichen Kriterien entspricht, die an eine vorrangige Entwicklungsfläche für verschiedene gewerbliche Nutzungen zu stellen sind: „Sie eignet sich sowohl für Neuansiedlungen von externen Betrieben, als auch für Bestandsverlagerungen zur Deckung des im Rahmen des Konzeptes ermittelten Flächenbedarfs (siehe oben). Insbesondere ist dabei im westlichen Abschnitt an einen höheren Besatz produzierender Betriebe zu denken (klare Produktionspositionierung eines Gewerbestandorts), wobei eine funktionale und städtebauliche Verbindung zum östlichen Teil (FuE) herzustellen ist“ (CIMA Beratung et al., 2012, S.173).

Mit der Realisierungsstudie „Innovation und Produktion organischer Elektronik am Standort Heidelberg“ werden die Ausführungen aus dem Wirtschaftsflächenkonzept weiter präzisiert (CIMA Beratung+Management GmbH 2014). Insbesondere liefert die Realisierungsstudie unter Kapitel 5 „Entwicklung geeigneter Standorte“ in 5.2 für „Patton / Motorpool“ weitergehende Erkenntnisse in der Analyse und zu den konzeptionellen Überlegungen. Die Realisierungsstudie ist Bestandteil der Beschlussfassung des Konversionsausschusses zum Planungsverfahren und Beteiligungskonzeptes Patton / Motorpool vom 09.07.2014 (BV 0207/2014): „Der Konversionsstandort Patton Barracks / Motorpool bietet demnach hervorragende Standortvoraussetzungen, insbesondere zur Entwicklung eines innovativen urbanen Wirtschaftsstandorts mit Schwerpunkt Organischer Elektronik und profilbildenden Nutzungen, wie z.B. besonderes Wohnen, Kultur und Freizeit“ (BV 0207/2014, S. 3.2). Dabei bieten die westlichen Flächen (Motorpool) Potenzial für Entwicklungsflächen mit Neubau, wohingegen im östlichen Teil eine Entwicklung im Bestand angestrebt wird.

### 3.4 Sanierungsgebiet – Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

Grundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets sowie einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist gemäß § 141 Baugesetzbuch bzw. § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen. Für den Bereich „Patton

Barracks“ wurden diese durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH durchgeführt.

Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen sind

1. die Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Absatz 2 BauGB,
2. die Beurteilung der grundsätzlichen Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme und
3. die Entscheidung über den hierfür geeigneten Verfahrensweg.

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich gemäß Bericht vom 30.12.2016:

### **1. Vorliegen städtebaulicher Missstände:**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Absatz 2 BauGB).

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist demnach das Vorliegen städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet. Der Begriff des städtebaulichen Missstands wird in § 136 Absatz 2 S. 2 BauGB bestimmt; dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden:

#### Substanzschwächen (Nr. 1):

Diese liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

Zu den Substanzschwächen der Konversionsfläche Patton Barracks zählen insbesondere die bauliche und energetische Beschaffenheit der Gebäude. Es besteht ein hoher Instandsetzungs-, Modernisierungs- und energetischer Sanierungsbedarf. Mängel gibt es darüber hinaus beim Brand- und Immissionsschutz, außerdem liegen Hinweise auf Gebäudeschadstoffe vor. Neben der problematischen Gebäudesubstanz ist das Areal gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad, einer gering einzustufenden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, schlechter Oberflächenbeschaffenheit von vorhandenen Verkehrswegen und Platzanlagen und durch eine unzureichende technische Infrastruktur. Hinweise auf Kampfmittel- und Altlastenverdachtsflächen sowie zwei größere Verfüllungsflächen erschweren die Nachnutzung des Areals.

#### Funktionsschwächen (Nr. 2):

Diese liegen dann vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche, die wirtschaftliche und die infrastrukturelle Situation, obliegen.

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung ist das Areal im jetzigen Zustand eine Fläche ohne Funktion und bedarf daher einer umfassenden Neu- beziehungsweise Nachnutzungskonzeption. Die festgestellten Missstände ergeben sich aus dem Vergleich des derzeitigen Zustands mit dem planerisch angestrebten Zustand künftiger Nutzungen und Funktionen, wie er aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf bereits ablesbar ist. Zu den Funktionsstörungen zählen insbesondere die unzulängliche verkehrliche und infrastrukturelle Vernetzung mit dem umgebenden Stadtgebiet, Defizite im Bereich des Um-

weltschutzes, aber auch Lärmbelastigungen ausgehend von der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg.

## 2. Grundsätzliche Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme

Das oberste Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Entwicklung einer urbanen Wirtschaftsfläche in enger Verzahnung mit den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen. Daraus lassen sich einzelne Sanierungsziele ableiten:

- verkehrliche Neuerschließung über leistungsfähige Straßen und Wege-Beziehungen innerhalb des Quartiers und durch Vernetzung mit dem gesamtstädtischen Verkehrssystem
- Herstellung von öffentlichem Raum mit Grün- und Freiflächenanteilen
- Neuordnung von Teilarealen zur Errichtung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie für technologie- und produktionsorientierte Unternehmen
- Umbau, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden im östlichen Kasernenbereich zur Etablierung junger Start-up-Unternehmen sowie innovativer kleinerer und mittlerer Unternehmen
- Neubau einer Großsporthalle zur Stärkung der Erholung und Freizeitfunktionen
- Berücksichtigung der Umweltbelange, unter anderem im Bereich der Energieeffizienz bei Sanierungen und Neubauten sowie der Regenwasserbewirtschaftung

Der zur Konkretisierung der Planungsziele erstellte städtebauliche Entwurf wurde zwischenzeitlich in einem dialogischen Planungsprozess unter Einbindung der Bürgerschaft in eine Rahmenplanung überführt (vgl. Kapitel 5).

Zur Umsetzung der planerischen Ziele sind unter anderem Ordnungsmaßnahmen (insbesondere Bodenordnung, Abbruchmaßnahmen, Erschließung, Altlastensanierung) sowie Baumaßnahmen (insbesondere Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Bestandsgebäuden, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten an ausgewählten Bestandsgebäuden, Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen) erforderlich.

In einer Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden die zu erwartenden, derzeit abschätzbaren Kosten der jeweiligen Maßnahmen dargelegt. Es zeigt sich, dass die Maßnahme auch unter finanziellen Gesichtspunkten grundsätzlich durchführbar ist.

## 3. Verfahrensweg

Die Sanierungsmaßnahme für das festzulegende Sanierungsgebiet „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“ wird nach dem „klassischen“ Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 Baugesetzbuch durchgeführt. Dies bedeutet:

- Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch
- Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde bei Grundstücksgeschäften
- Preiskontrolle und -bindung für Grundstücksgeschäfte
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen

### 3.5 Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte

Die für das Planungsgebiet relevanten umweltbezogenen Planungen und Konzepte, hier insbesondere der Masterplan 100% Klimaschutz und das Stadtklimagutachten, sind im Umweltbericht, Kapitel 2, dargestellt. Es wird hierauf verwiesen.

## 4 Städtebauliche Planungskonzeption

Basis der städtebaulichen Planungskonzeption des Bebauungsplans ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der am 30.03.2017 vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan „Heidelberg Innovation Park“, erstellt durch das Büro Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich in Zusammenarbeit mit agence ter, Karlsruhe. Dieser stellt das städtebauliche Grundgerüst für die Konversion der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Patton Barracks“ dar und dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und die weiteren vertiefenden Planungs- und Realisierungsschritte.

Die im Rahmenplan noch verankerte Wohnbauentwicklung südlich der Straße „Im Mörgelgewann“ soll zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Verfahren unter Einschluss der angrenzend gegebenen weiteren Entwicklungsoptionen, aber auch der vorhandenen grundstücksrechtlichen Bindungen, konkretisiert werden. Sie ist damit nicht mehr Teil der Planungsgrundlage für den Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“.



Rahmenplanung Patton Barracks, Stand 15.02.2017

Für den Bereich südlich der Rudolf-Diesel-Straße ist zudem die Rahmenplanung Bahnstadt maßgebend. Das 2001 aus einem städtebaulichen Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Büro Trojan & Trojan entwickelte die Rahmenplanung für die Bahnstadt, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Rahmenplanung wurde zwischenzeitlich mehrfach fortgeschrieben. Für den Bereich an der Rudolf-Diesel-Straße ist die Rahmenplanung Bahnstadt maßgebend.

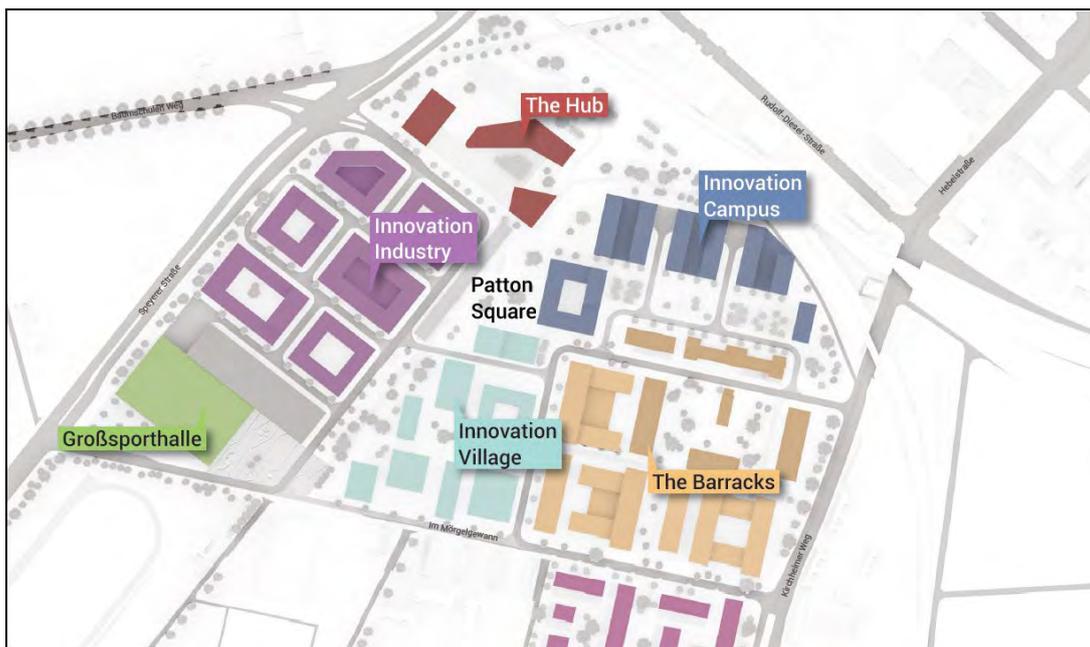


Ausschnitt aus der Rahmenplanung Bahnstadt – Fortschreibung 2017

#### 4.1 Nutzung und Baustruktur

##### Rahmenplanung Patton Barracks

Die städtebauliche Konzeption unterteilt das Gebiet der Patton Barracks in unterschiedliche Entwicklungsbereiche, denen jeweils Freiräume spezifischen Charakters und verschiedener Funktion zugeordnet werden. Neben grundsätzlichen Festlegungen zur Verteilung der Baumassen und zur Höhenentwicklung der Baustrukturen benennt die Rahmenplanung Patton Barracks zudem wichtige öffentliche Räume und macht Vorschläge für deren Gestaltung.



Benennung der Nutzungsbereiche gemäß Rahmenplanung

Folgende Teilflächen werden definiert:

- Die „Innovation Industry“ entlang der Speyerer Straße bietet flexible Baufelder für große und mittelgroße Firmen. Ein hoher Grad an Flexibilität, Skalierbarkeit und die Sichtbarkeit zur Speyerer Straße zeichnen diesen Entwicklungsbereich aus.
- Die Großsporthalle und die vorgelagerte „Event Plaza“ sind im südwestlichen Bereich der Konversionsfläche angeordnet und bilden im Südwesten den Auftakt in das Areal. Mit der Großsporthalle soll ein in Heidelberg bestehender Bedarf nach einer entsprechenden Halle mit bis zu 5.000 Zuschauerplätzen gedeckt werden.
- Der nordwestlich gelegene Entwicklungsbereich „The Hub“ verfügt über frei angeordnete Gebäudevolumen, die im Park stehen. Die Grünfläche vernetzt den Innovationspark mit den nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen auf dem ehemaligen Bahndamm und bindet an den darauf verlaufenden Radweg an. Ein Stadtplatz formuliert den Eingang in den Innovationspark im Nordwesten.
- Der Bereich „The Barracks“ wird durch seine ortsbildprägenden Bestandsgebäude definiert. Die bestandsorientierte Nachnutzung des Ensembles rund um den Grünraum „East Quad“ erhält die vorhandene Atmosphäre und fördert flexible Raum- und Nutzerstrukturen. Die möglichen Ersatzneubauten und Anbauten sorgen für eine räumlich spannende Mischung aus Geschichte und Fortschritt.
- Ein oder mehrere große Investoren können den „Innovation Campus“ entwickeln, der um den ehemaligen Exerzierplatz entsteht.
- Der „Patton Square“ verkörpert das Zentrum der öffentlichen Infrastruktur. Die angrenzenden Gebäude nehmen zusammen mit den ehemaligen Stallungen Versorgungsangebote wie Gastronomie und Dienstleistungen auf. Der Platz vernetzt die unterschiedlichen Entwicklungsbereiche und ist Schnittpunkt aller wichtigen Wegebeziehungen im Areal.
- Locker angeordnete Solitärgebäude, Rücksprünge und Durchwegungen prägen das „Innovation Village“ im südlichen Teil des Geländes, welches in starkem räumlichen Bezug zur Innovation Alley steht und stadträumlich auf die Wohnbebauung im Mörgelgewann reagiert.

Das differenzierte Angebot von möglichen Grundstücks- und Gebäudegrößen, öffentlichen und privaten Freiräumen, Bestandserhalt und Neubau soll die Voraussetzungen für das Entstehen eines Innovationsparks, in dem kleinere und mittlere Unternehmen Synergien mit größeren, etablierten Firmen nutzen können, schaffen. Durch zahlreiche Frei- und Grünflächen wird Raum für Begegnung und Austausch zwischen Nutzern und Stadtgesellschaft geschaffen.

Im Ergebnis soll eine innovative und urbane Wirtschaftsfläche mit einem Technologie-, Innovations- und Produktionspark als Schwerpunkt entstehen. Denkbar sind Ansiedlungen aus den Bereichen Medien und Filmproduktion, IT-Unternehmen, Gaming, wissensbasierte Industrien, Gesundheitswirtschaft, Life Science, Medizintechnik und Organische Elektronik, aber auch kleine und mittlere Unternehmen im Dienstleistungssektor (wie Ingenieurbüros, Patentanwälte, Unternehmensberatungen etc.). Es soll ein Ort entstehen, der für innovative, forschungsnahе Unternehmen wie für hochspezialisierte Fachkräfte gleichermaßen interessant ist.

Durch ein differenziertes Flächenportfolio von flexibel skalierbaren Ansiedlungsflächen wird Raum geschaffen für größere Firmen bis hin zu Bestandsbauten, die Um- und Zwischennutzungen erlauben und so für kleinere Betriebe und Start-ups interessant sind.

## **Flächen an der Rudolf-Diesel-Straße**

Südlich der Rudolf-Diesel-Straße ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen ein in der Rahmenplanung Bahnstadt als Baufeld S3 bezeichneter Bereich mit vorwiegend gewerblicher Nutzung angeordnet. Das Baufeld soll eine hohe Dichte qualifizierter Arbeitsplätze in geringer Entfernung zu den Wohnquartieren bieten und so zu einer Stadt der kurzen Wege beitragen.

## 4.2 Verkehr

### 4.2.1 Individualverkehr

#### Patton Barracks

Die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über zwei Erschließungsschleifen im Westen und im Osten, die über je zwei Knotenpunkte an die Speyerer Straße und den Kirchheimer Weg angebunden sind:

- Knotenpunkt (KP) Speyerer Straße/Im Mörgelgewann: Der KP ist als Vollknoten auszubauen, um eine vollwertige MIV-Erschließung zu gewährleisten. Punktuelle Großveranstaltungen in der Großsporthalle müssen berücksichtigt werden. Ein Fußgängerüberweg ist vorzusehen.
- KP Speyerer Straße/Baumschulenweg: Die vorhandenen Abbiegemöglichkeiten sollen beibehalten werden. Fußgängerquerungen sind vorzusehen. Ein Umbau des Knotens mit kompakteren Ausmaßen der benötigten Flächen ist anzustreben.
- KP Kirchheimer Weg/Nördliche Zufahrt: Eine Überführung der Gleise ist nur mit Signalisierung und entsprechender Abbiegespur möglich. Dementsprechend ist derzeit (bis zu einem Umbau des Kirchheimer Wegs) nur eine Rechts-rein-/ rechts-raus-Lösung möglich. Die Gleisquerung ist baulich zu unterbinden.
- KP Kirchheimer Weg/Im Mörgelgewann: Die bereits heute als Vollknoten ausgebaute Kreuzung wird beibehalten.

Die großzügig ausgestaltete westliche Schleife, die komplett die Neubaugebiete „Sporthalle“, „Innovation Industry“ und „The Hub“ erschließt, basiert auf einer neuen Straßenführung. Die Wegführung der östlichen Schleifenstraße besteht bereits heute und orientiert sich am Bestand. Sie wird neu ausgebaut und erschließt die Entwicklungsbereiche „Innovation Campus“, „The Barracks“ und „Innovation Village“.

Die innerhalb der „Innovation Village“ gelegene MIV-Verbindung zwischen den beiden Schleifenstraße stellt die wichtigste Ost-West-Verbindung dar. Die parallele Ost-West-Verbindung über die Straße „Im Mörgelgewann“ soll nur eine untergeordnete Verbindungsfunktion übernehmen.

Durch die geplante intensive Nutzung auf den Patton Barracks sowie neuen Sportnutzungen im Süden ist mit einem deutlichen Kfz-Mehrverkehr inklusive möglichem Durchgangsverkehr auf der Verbindung Im Mörgelgewann zu rechnen. Auch eine Lärmbelastung durch Freizeit-Verkehr (insbesondere bei Veranstaltungen in den Sportstätten) ist zu erwarten. Daher sind hier verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen (von einer Tempo-30-Zone bis hin zur Netzunterbrechung).

Anlieferung und Logistik der Baufelder erfolgt über die Feinerschließung. Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Parzellen sollen - sofern möglich - nicht über die Erschließungsschleifen erfolgen, um den übergeordneten Verkehr nicht zu behindern. Die unterschiedlichen Entwicklungsbereiche verfügen jeweils über eine eigene innere Erschließung. Im Bereich „The Barracks“ erfolgt diese über die bereits heute bestehende Straßenführung, im Bereich „Innovation Campus“ über den privaten Exerzierplatz mit flexibel angeordneten Stichstraßen, in der „Innovation Village“ über einen gemeinsamen „Werkhof“, im Bereich „The Hub“

über die BDCOE Plaza und in der „Innovation Industry“ über ein Straßensystem mit einer rückwärtigen Anlieferung.

Neben der reinen Erschließungsfunktion übernehmen die Straßenräume auch eine adressbildende Funktion und tragen so wesentlich zur Identität des Quartiers bei. Das Erschließungssystem zeichnet sich durch unterschiedliche Straßenhierarchien, Straßentypen und somit unterschiedliche gestalterische und funktionale Dimensionierungen aus.

Im östlichen Bereich sind die Dimensionen der Fahrbahnen reduziert, um sich optimal in den Bestand zu integrieren, während die Haupt- Fuß- und Radwegverbindungen, welche auf den Patton Square führen, sehr großzügig gestaltet sind.

Die geplanten Straßen im westlichen Abschnitt befinden sich im Bereich des ehemals fast vollständig versiegelten Motorpools. Dieser gesamte Bereich wird der neuen Entwicklung weichen. Da es hier keinen Bestand zu berücksichtigen gibt, kann das Entwicklungsgebiet „Innovation Industry“ flexibel und großzügig erschlossen werden.

#### Flächen an der Rudolf-Diesel-Straße

Die gewerblichen Bauflächen an der Rudolf-Diesel-Straße werden über die nördlich angrenzende, vorhandene Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse für die bestehende Verkehrsinfrastruktur ergeben sich nicht.

### **4.2.2 Öffentliche Wegeverbindungen**

#### Fußwegenetz

Für Fußverkehr wird das Gebiet durchlässig gestaltet. Ein feingliedriges Netz von direkten, komfortablen und sicheren Verbindungen sorgt dafür, dass die Verkettung der urbanen Räume und Plätze, aber auch der angrenzenden Siedlungsbereiche in Kirchheim und der Bahnstadt optimal funktioniert. Alle Haupt- Fußverbindungen sind großzügig ausgestaltet und führen zum Patton Square.

#### Radwegenetz

Auch für den Radverkehr wird das Gebiet durchlässig ausgestaltet. In der Fortsetzung des Harbigwegs führt eine Radhauptachse über Innovation Alley und Patton Square auf den ehemaligen Bahndamm, von da in die Bahnstadt und in Richtung Innenstadt. Der Bahndamm wurde im Zuge der Bahnstadtentwicklung in einen stadtteilübergreifenden Fuß- und Radweg umfunktioniert und setzt die Radverkehrsachse fort. Der Radweg über den Patton Square soll niveaugleich geführt, aber in der Materialität vom Platzbelag erkennbar abgesetzt werden. Die Engstelle für den Fahrradverkehr auf dem Kirchheimer Weg wird beseitigt, indem der Weg neu innerhalb des Grünbereichs zwischen Bestandsgebäude und Straße geführt wird. Im Bereich der Erschließungsschleifen wird der Radverkehr auf den Fahrspuren geführt.

### **4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Erschließung mit dem ÖPNV soll zentral durch eine neue Linienführung der Buslinie 33 erfolgen, die zukünftig über den Harbigweg in den Innovationspark und dann auf die Speyerer Straße geführt werden kann. Es sind zwei Haltestellen auf der Höhe der Großsporthalle / des Parkhauses sowie südlich des BDC OE geplant.

Für die Regionalbuslinien Richtung Speyer und Sandhausen - Walldorf ist in beiden Fahrtrichtungen die gegebenenfalls auszubauende bzw. räumlich anzupassende Haltestelle „Feuerwache“ an der Speyerer Straße bereits vorhanden.

Für Extrabusse, die bei Veranstaltungen in der Großsporthalle eingesetzt werden, wird in der Speyerer Straße eine Haltebucht vorgesehen. Über eine temporäre Haltestelle bei der Event Plaza können diese die Zuschauer direkt transportieren. Während Haltestellen an der westlichen Straßenschleife keine Halte-Nischen benötigen und direkt auf der Straße gehalten werden kann, muss der Bus-Stop an der Speyerer Straße aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz über eine separate Spur verfügen, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern.

Mit der Straßenbahn ist das Areal von Nordost her über die Haltestelle Rudolf-Diesel-Straße und von Süden her über die Haltestelle „Messplatz“ zu erreichen.

#### 4.2.4 Autoabstellplätze

Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurden Ermittlungen des tatsächlich erforderlichen Stellplatzbedarfs unter Berücksichtigung der ermittelten Beschäftigtenanzahl (rund 3.750), des Anwesenheitsgrad (85%), des MIV-Anteils (45-60%) und des Kfz-Besetzungsgrads (1,1 Personen/Kfz) durchgeführt. Insgesamt wären so rund 1.630 Stellplätze für das Quartier Patton Barracks erforderlich, davon mindestens rund 110 für Kunden und Besucher und rund 1.520 für die Beschäftigten. Diese werden in einer Sammelgarage, auf straßenbegleitenden Stellplätzen, privaten oberirdischen Stellplätzen und in privat erstellten Tiefgaragen untergebracht.

Nördlich der Großsporthalle ist eine Sammelgarage vorgesehen, in der der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze der gewerblichen Nutzungen untergebracht werden soll. Damit sollen die privaten Baugrundstücke vom Erfordernis des Nachweises einer ausreichenden Stellplatzzahl entlastet werden. Die Kfz-Stellplätze für die Großsporthalle werden ebenfalls in diesem Parkhaus untergebracht. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungszeiten zwischen den Beschäftigten im Gebiet und den Zuschauern der Großsporthalle wird eine Mehrfachnutzung ermöglicht.

Eine städtebaulich angemessene Anzahl an oberirdischen Parkplätzen wurde in die Rahmenplanung integriert.

#### 4.3 Grün- / Freiraumkonzept

Die Patton Barracks erhalten gemäß Rahmenplan eine Vielzahl von Freiflächen mit spezifischen Qualitäten und Atmosphären. Dies wird dem Anspruch an ein hochwertiges und attraktives Gewerbegebiet gerecht und trägt dem Wunsch der Anwohner Rechnung, einen offenen und für sie nutzbaren Stadtbaustein mitzugestalten. Durch eine schon im Rahmenplan greifbare atmosphärische Gestaltqualität entsteht so ein robustes System an öffentlichen und offenen Freiräumen.

Die ehemalige Kaserne präsentiert sich heute als heterogene Struktur mit hohem Versiegelungsgrad, geringem Baumbestand und Bauten unterschiedlicher Struktur und Alters. Spuren der alten Nutzung können jedoch die Qualität und Atmosphäre in dem neuen Gewerbepark entscheidend mitprägen. Folgende Elemente sind hier besonders zu nennen:

- Erhalt der begrünten Sockelzone der alten Kasernengebäude als Identitätsmerkmal der Kasernenarchitektur
- der Baumbestand als Impulsgeber für die Identität der grünen Orte und Plätze
- Erhalt und Wiederaufgreifen von Materialität und Farbigkeit von Fassaden und Belagsflächen

Die Landschaftsachse ist das zentrale Bindeglied zwischen den zwei Hälften des Gewerbeparks und Rückgrat der Nord-Süd-Vernetzung von Kirchheim Mitte und Innenstadt. Das

bisher durch die Kasernenzäune abgesicherte und unzugängliche Gelände öffnet sich nun als grüne Wege- und Vegetationsachse für Anwohner und dort Arbeitende. Von Kirchheim kommend führt der Harbigweg zukünftig in den Innovationspark und weiter bis zum Bahndamm. An der Schwelle zum Bahndamm weitet sich der Raum zu einer breiten, leicht geneigten Grünfläche und ermöglicht die direkte Anbindung an den bereits bestehenden Fahrradschnellweg zur Bahnstadt und Süd- bzw. Weststadt.

Im Gewerbepark werden die einzelnen Verkehre getrennt nach Norden geführt. So entsteht dort erstmals eine eigenständige und schnelle Nord-Süd-Verbindung für den nicht motorisierten Individualverkehr.

Die historische Maulbeerbaumallee entlang der Axialverbindung vom Königstuhl zum Schwetzingen Schloss wird in Teilen durch Neupflanzung der Bäume wieder sichtbar und rahmt die große Grünfläche am Bahndamm ein.

Die Landschaftsachse als übergeordnete und gerüstbildende Struktur gliedert sich in einzelne Teilräume unterschiedlicher Atmosphäre:

- Event Plaza als Aktivfläche vor der großen Sporthalle
- Innovation Alley als lineares Grün nördlich der Event Plaza
- Patton Square als zentrale und identitätsstiftende Platzfläche
- Patton Park mit Erholungs- und Vernetzungsfunktion

Weitere wichtige Platz- und Grünflächen finden sich beidseits der Landschaftsachse:

- BDCOE Plaza als Platzentree zur Speyerer Straße im Westen
- East Quad als grüner Campusplatz mit schönen Bestandsbauten
- Exerzierplatz mit Präsentations- und Aufenthaltsfunktion

## **Baumbestand**

Im gesamten Kasernenareal ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur ein geringer Bestand an Bäumen vorhanden. Dieser beschränkt sich vor allem auf Straßenbegleitgrün und wenige Baumgruppen und Solitärgehölze. Bei einem Großteil der Bäume bestand bereits Handlungsbedarf, so dass Pflege- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Bemerkenswerter Baumbestand befindet sich vor allem im östlichen Teil der Patton Barracks:

- die Platanenreihe am Kirchheimer Weg mit ihrem großkronigen und ortsbildprägender Baumbestand soll im Zuge der Umnutzung erhalten und ergänzt werden
- der Baumbestand südlich der ehemaligen Kapelle wird für die spätere Nutzung als öffentliche Grünfläche erhalten und weiterentwickelt
- die großkronigen Bäume im Zentrum sind auf ihre Erhaltungsmöglichkeit im Hinblick auf Zustand/Alter und neuer Straßenplanung zu überprüfen
- der Gehölzsaum Speyerer Straße wird im Hinblick auf Großsporthalle und Gesamtkonzept Stadteingang bei Erhaltung einzelner Bäume zu hinterfragen

Straßen, Grün- und Platzflächen werden durch die Neupflanzung von standortgerechten Baumarten gegliedert und begrünt. Die Bestandsbäume werden dabei in die Gesamtkonzeption miteinbezogen. Die Auswahl der Baumarten wird die leichte Orientierung in den Straßen unterstützen und zu einer attraktiven Straßenraumgestaltung im Gewerbepark führen.

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

### **5.1 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**

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens zur Rahmenplanung sind insbesondere im Hinblick auf den Verkehrslärm für den vorliegenden Bebauungsplan vor dem Hintergrund einer gegenüber der Rahmenplanung geänderten Verkehrsplanung, veränderter Verkehrszahlen des Straßen- und Schienenverkehrs und einer überarbeiteten städtebaulichen Planung nicht mehr aktuell.

Daher erfolgte auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplans eine Fortschreibung des Gutachtens. Folgende Themen sind dabei relevant:

- Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm der Eisenbahn und der Straßenbahntrasse auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geräuscheinwirkungen durch Gesamtverkehrslärm (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm) auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geräuscheinwirkungen durch den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen im Plangebiet auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebiets
- Geräuscheinwirkungen der Zunahme des Straßenverkehrslärms auf den das Plangebiet erschließenden vorhandenen öffentlichen Straßen

Das Gutachten kommt zu folgenden Aussagen:

#### **Verkehrslärm im Planungsgebiet**

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) stellen die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege die Hauptlärmquellen dar. Der maßgebliche Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten. Auf den an die Verkehrswege angrenzenden Flächen wird der Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) überschritten. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung ergeben sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude deutlich geringere Pegel. Lediglich an den der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg nächstgelegenen Gebäudefassaden wird der maßgebliche Orientierungswert überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel mit knapp 71 dB(A) treten entlang der Speyerer Straße auf. Geringfügige Überschreitungen (<1 dB) ergeben sich auch für die der Verbindungsspanne zwischen dem West- und Ostteil des Plangebiets nächstgelegenen Fassaden.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar, da neben den Straßen die in größerem Abstand vorhandenen Schienenstrecken als pegelbestimmende Schallquellen hinzutreten. In den oberen Geschosslagen reichen die Über-

schreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes von 55 dB(A) weiter in das Plangebiet hinein als am Tag. Die höchsten Beurteilungspegel treten entlang der Speyerer Straße auf. Hier werden Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) erreicht. Der maßgebliche Orientierungswert wird um bis zu 10 dB überschritten. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung ergeben sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude deutlich geringere Pegel. An den der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg nächstgelegenen Gebäudefassaden wird der maßgebliche Orientierungswert überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel mit knapp 63 dB(A) treten entlang der Speyerer Straße auf. Geringfügige Überschreitungen (<1 dB) ergeben sich auch für die den Planstraßen nächstgelegenen Fassaden.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte insbesondere in der Nacht wurde hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Sondergebiete sowie Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Damit werden Nutzungen mit einer geringen Störempfindlichkeit vorgesehen. Zudem ist im überwiegenden Teil der Gebiete entlang der am stärksten belasteten Speyerer Straße eine (gewerbegebietstypische) Wohnnutzung unzulässig, so dass hier nur weniger störempfindliche Nutzungen entstehen.

Für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Flächen werden zum Schutz vor Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten. Dabei ergeben sich aufgrund der in der Nacht kritischeren schalltechnischen Situation für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, höhere Anforderungen als für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen kann eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

### **Neubau der öffentlichen Straßen im Plangebiet**

Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden an allen bestehenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### **Zunahme des Verkehrslärms**

An den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang des Kirchheimer Wegs sind Zunahmen des Verkehrslärms zwischen 0,3 dB und 0,6 dB zu erwarten. Die Zunahmen sind in Anlehnung an das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung als nicht wesentlich einzustufen. Es werden jedoch schutzwürdige Nutzungen ermittelt, die bereits im Nullfall von Geräuschemissionen betroffen sind, die am Tag über 70 dB(A) und in der Nacht über 60 dB(A) liegen. Für diese Nutzungen wurde im Einzelfall geprüft, ob durch die vorliegende Planung die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen ausgelöst wird.

Entlang des Kirchheimer Wegs liegen bereits im Nullfall sehr hohe Geräuscheinwirkungen vor, die teilweise die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht um bis zu 4 dB überschreiten. Pegelbestimmend sind sowohl der Straßenverkehrslärm im Kirchheimer Weg als auch die dort vorhandene Straßenbahn. In diesem Bereich kommt es im Planfall zu geringen Zunahmen von 0,3 dB bis 0,6 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der ge-

planten Entwicklung der Konversionsfläche verknüpft. Eine Lösung ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu diskutieren. Die zu erwartenden Zunahmen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen.

Westlich der Speyerer Straße sind im Außenbereich einzelne Wohnnutzungen vorhanden, an denen eine Zunahme der Verkehrslärmimmissionen zwischen 0,9 dB und 2,2 dB prognostiziert wird. Die Zunahmen über 2 dB treten an dem Gebäude Speyerer Schnauz 4 auf, bei gleichzeitiger Überschreitung des Schwellenwerts von 60 dB(A) in der Nacht. Am Tag liegen die Beurteilungspegel unter dem Schwellenwert von 70 dB(A). Die hohen Zunahmen in der Gesambelastung sind auf den Einbau einer Lichtsignalanlage in der Speyerer Straße zurückzuführen. Im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung stellt der Einbau einer Lichtsignalanlage keinen erheblichen baulichen Eingriff dar, so dass deren Auswirkungen im Regelfall bei Straßenbauvorhaben als zumutbar eingestuft werden. Da eine abschließende Planung zur Ausgestaltung des Knotenpunkts Speyerer Straße / Im Mörgelgewann noch nicht vorliegt, wird aus schalltechnischer Sicht empfohlen, im weiteren Planungsprozess für die Gestaltung des Knotenpunkts zu prüfen, wo an dem Gebäude Speyerer Schnauz 4 Fenster von Schlafräumen vorhanden sind und ob, falls diese Fassaden von Beurteilungspegeln über 60 dB(A) betroffen sind, ggf. für diese die Erstattung der Kosten für den Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungen in Frage kommt.

An den schutzwürdigen Nutzungen Im Mörgelgewann 11, 13, 15, 17 und 19 werden Geräuschzunahmen zwischen 2 dB und knapp 7 dB ermittelt. Die Beurteilungspegel an den Gebäuden Im Mörgelgewann 15, 17 und 19 unterschreiten die für Wohngebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, so dass die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen als zumutbar einzustufen sind. An dem Gebäude Im Mörgelgewann 13 wird in Überlagerung aller einwirkenden Verkehrslärmquellen am Tag der maßgebliche Immissionsgrenzwert ebenfalls eingehalten, in der Nacht wird er geringfügig um knapp 1 dB überschritten. An dem Gebäude Im Mörgelgewann 11 wird der Immissionsgrenzwert am Tag geringfügig an der Nordfassade um weniger als 0,5 dB überschritten. Diese Überschreitung wird als geringfügig und zumutbar eingestuft. In der Nacht werden an der Nordfassade Beurteilungspegel bis zu knapp 51 dB(A) ermittelt. Der Immissionsgrenzwert wird an der Nordfassade um knapp 2 dB überschritten. Aus schalltechnischer Sicht wird eine Prüfung empfohlen, ob an der Nordfassade des Gebäudes Im Mörgelgewann 11 Fenster von Schlafräumen vorhanden sind und ob ggf. für diese der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungen in Frage kommt.

### **Gewerbelärmimmissionen**

Vom Planungsgebiet werden künftig Gewerbelärmemissionen auf die im Süden und Osten angrenzenden Wohngebiete sowie auf einzelne Wohngebäude westlich der Speyerer Straße ausgehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher die Geräuscheinwirkung der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebiets näher untersucht. Soweit zum Schutz der umgebenden Nutzungen erforderlich und ausreichend, wird auf den an die Wohnnutzungen angrenzenden Gewerbeflächen die Art der zulässigen baulichen Nutzung so gesteuert, dass dort nur Betriebe angesiedelt werden dürfen, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO „nicht wesentlich stören“, die also auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass an den außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen die nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Somit ist es möglich und sinnvoll, die detaillierte Überprüfung der schalltechnischen Auswirkung auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu verlagern. Die dort anzuwendenden Beurteilungsvorschriften stellen eine schalltechnische Verträglichkeit sicher. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken zu erbringen.

### **Anlagenlärm (Großsporthalle und Parkhaus)**

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Großsporthalle sind zu als maßgebliche Schallquellen der Aufenthalt von Personen im Freien vor und nach einer Veranstaltung sowie die Parkvorgänge berücksichtigen.

Durch die vorgesehene Nutzungsgliederung mit Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten wird eine städtebaulich verträgliche Abstufung / Gliederung erreicht.

Die gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommene Änderung der Ausrichtung der Großsporthalle berücksichtigt die schalltechnischen Optimierungsvorschläge, indem der Haupteingang auf der Westseite der Großsporthalle in Richtung Speyerer Straße vorgesehen wird und somit die Besucher auf die Westseite gelenkt werden.

Am Tag innerhalb der Ruhezeit (20:00-22:00 Uhr) (kritischer Beurteilungszeitraum) werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde nach Veranstaltungsende werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. geringfügig, um weniger als 1 dB überschritten. Maßgeblich hierfür ist der Aufenthalt der Besucher auf dem Platz vor der Großsporthalle und auf dem Weg zum Parkhaus bzw. den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Von diesen geringfügigen Überschreitungen in der lautesten Nachtstunde sind das oberste Stockwerk des Gebäudes Speyerer Schnauz 6 sowie die West- und Nordfassade des Gebäudes Mörgelgewann 19 betroffen. Die geringfügigen Überschreitungen (<1 dB) werden als zumutbar eingestuft. Die Geräuscheinwirkungen im Bereich Mörgelgewann lassen sich reduzieren, je weiter die Eingänge an der Südseite des Parkhauses nach Westen verschoben werden und z.B. die Radfahrer nicht mehr unmittelbar an der Ostecke Zugang zum Parkhaus haben.

An allen schutzwürdigen Nutzungen wird das Spitzenpegelkriterium sowohl am Tag als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

Die verhaltensbezogenen Schallquellen, die durch die Kommunikationsgeräusche der Besucher bestimmt sind, unterliegen einer großen Schwankungsbreite, die teilweise auch von den besuchten Veranstaltungen abhängig ist. Die vorgelegten Berechnungsergebnisse können die Situation sowohl über- als auch unterschätzen. Inwieweit Einfluss des Betreibers auf das Verhalten der Besucher genommen werden kann, kann nicht eingeschätzt werden. Sollten sich die Besucher tatsächlich nur mit normaler Stimme unterhalten, so ergibt sich bereits eine wahrnehmbare Reduzierung der Immissionen.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass der Betrieb der Großsporthalle und des Parkhauses unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen baulicher, technischer und/oder organisatorischer Art an diesem Standort möglich ist und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden können. Der abschließende Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erfolgt auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die dann vorliegende detaillierte Objektplanung. Die dort anzuwendenden Beurteilungsvorschriften stellen unter Anwendung der Vorgaben zur Berücksichtigung der Gesamtbelastung eine schalltechnische Verträglichkeit sicher.

### **Altlasten**

Im Bereich der Patton Barracks konnte bei der Durchführung der orientierenden Erkundung bei den Teilflächen der Altlastenverdacht konkret nicht bestätigt werden. Bei einigen Teilflächen ist das sogenannte Beweisniveau 2 (Ziel der orientierenden Erkundung) nicht erreicht. Bei diesen Flächen sind ergänzende Untersuchungen notwendig.

In fast allen abgeteufte Sondierungen im Bereich der Patton Barracks wurde eine bis 3,6 m mächtige Auffüllschicht angetroffen. In dieser Auffüllschicht wurden unter anderem punktuell hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 1050 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Es besteht aufgrund der heutigen Nutzung im Sinne der Altlastenbearbeitung derzeit kein weiterer Handlungsbedarf, da keine akute Gefährdung über die Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht.

Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche der Patton-Barracks unter der Rubrik „Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

Sensiblere Nutzungen können zu einem anderen Handlungsbedarf bezüglich der Altlastenbearbeitung führen.

## 5.2 Gestaltung des Ortsbildes

Die Patton Barracks waren durch die bisherige militärische Nutzung der öffentlichen Wahrnehmung weitgehend entzogen. Auch die bauliche Ausformung des Areals mit einer von den umgebenden Straßen abgerückten Bebauung trug dazu bei, dass die Flächen nur in geringem Maß als Teil des Stadtkörpers spürbar waren. Im Zuge der Umnutzung des Geländes gilt es daher, die Position des Areals im Stadtgefüge neu zu definieren und in den umgebenden Stadtkörper einzubinden

Ähnliches gilt für die ehemalige Bahntrasse, wobei hier durch die Umwandlung der Flächen in einen öffentlichen Grünbereich mit einer neuen Hauptfuß- und Radwegebeziehung Bahnstadt – Innenstadt ein wesentlicher Schritt für eine Integration in das Stadtgefüge bereits umgesetzt wurde.

Das frühere Kasernengelände gliedert sich in einen östlichen Teil mit einem alten, gestaltprägenden Gebäudebestand, der jedoch kaum auf den bislang zugänglichen öffentlichen Raum entlang des Kirchheimer Wegs ausstrahlt, und einem westlichen Teil ohne gestalterische Außenwirkung. Beide Teilbereiche werden neu definiert und um eine mittig gelegene zentrale Grün- und Verkehrsachse ergänzt, die das Rückgrat der künftigen Bau- und Nutzungsstrukturen bilden wird. Zentraler Punkt wird der mittig gelegene Platzbereich Patton Square sein, der entsprechend seiner städtebaulichen Funktion durch klare Raumkanten mit höheren Gebäuden gefasst wird.

Der westliche Teilbereich liegt am südlichen Städteingangsbereich von Heidelberg. Bereits durch diese Lage ergeben sich erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Ausformung des Areals insbesondere auch in Bezug auf die bereits im Zuge der Umsetzung der Bahnstadt erfolgten Maßnahmen zur Städteingangsgestaltung. Gemäß Rahmenplanung sollen die Patton Barracks nicht mit dem eigentlichen Städteingang (Stadttorensensemble Speyerer Straße) und dem skulpturalen Baukörper der im Jahre 2007 errichteten Feuerwache in Konkurrenz treten. In den öffentlichen Raum der Speyerer Straße wirkende Hochpunkte sind daher nicht vorgesehen. Vielmehr wird zur Speyerer Straße eine zurückhaltende und von der Hauptverkehrsstraße deutlich abgerückte Ausformung der künftigen gewerblichen Bebauung vorgesehen.

Im östlichen Teilbereich wird der bisherige Charakter des Kasernengeländes mit seinen platzbildenden, riegelartigen Gebäudestellungen in seinen Grundzügen erhalten und interpretiert. Für wesentliche Teile des alten Gebäudebestandes wird eine Erhaltung grundsätzlich ermöglicht. In Richtung Süden wird die geplante Bebauungsstruktur aufgelockert und leitet so zu den bestehenden Wohnriegeln südlich der Straße „Im Mörgelgewann“ über.

Die geplante Großsporthalle am südwestlichen Rand des Planungsgebiets wird als signifikanter Einzelbaukörper mit Ausstrahlung sowohl auf das frühere Kasernengelände als auch auf den umgebenden Raum vorgesehen. Sie bildet zugleich den Abschluss der sportlichen Nutzungen, die sich bandartig entlang des Harbigwegs erstrecken.

### 5.3 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.

Im Rahmen der vorlaufenden Planungen zum Bebauungsplan wurden die Möglichkeiten einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Versorgung und Arbeitsplätzen entsprechend der Konzeption der „Stadt der kurzen Wege“ innerhalb des Gebiets geprüft. Im Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg (vgl. Kapitel 4.7) wurde der gewerbliche Flächen- und Nutzungsbedarf, der sinnvollerweise im Bereich Patton Barracks gedeckt werden kann, näher analysiert. Die dort beschriebenen gewerblichen Nutzungen können insbesondere aufgrund der denkbaren Betriebszeiten zu Konflikten mit einer Wohnnutzung führen. Daher wird auf eine Nutzungsmischung innerhalb des Gebiets verzichtet. Dennoch ist die Fläche nahe an Wohnsiedlungsflächen angebunden, so dass kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden.

Das Planungsgebiet 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 Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Speyerer Straße und den Kirchheimer Weg. Insbesondere die Speyerer Straße ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre bewältigen zu können. Mögliche Auswirkungen einer Durchfahrtsmöglichkeit durch das Planungsgebiet auf das gesamtstädtische Verkehrsnetz bedürfen gegebenenfalls noch der planerischen bzw. verkehrsrechtlichen Steuerung.

### 5.4 Barrierefreiheit

§ 9 des Straßengesetzes Baden-Württemberg verlangt, dass die Belange von Menschen mit Behinderungen und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung mit dem Ziel, möglichst weitreichende Barrierefreiheit zu erreichen, zu berücksichtigen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen unter anderem in der DIN 18024 Teil 1 Öffentlicher Raum. Die DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“. Inhalt der DIN sind Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen sowie für Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Spielplätzen. Sie bildet neben den einschlägigen straßenbautechnischen Richtlinien eine der Grundlagen für die Planung des öffentlichen Raums.

Für die künftigen Gebäude werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 LBO „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. Konkretisiert werden die Anforderungen in der DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und der DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“.

Die Normen regeln Planung, Ausführung und Ausstattung von

DIN 18040 Teil 1: öffentlich zugängliche bauliche sowie andere Anlagen im Sinne von § 39 LBO

DIN 18040 Teil 2: Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 LBO dienen.

## 5.5 Belange der Ver- und Entsorgung

### 5.5.1 Patton Barracks

Auf der Konversionsfläche sind zwar alle technischen Medien vorhanden oder können aus der unmittelbaren Umgebung angeschlossen werden, es bestehen jedoch in Teilen nicht ausreichende Informationen über den genauen Leitungsverlauf. Zudem ist davon auszugehen, dass alle Leitungen mindestens 30-40 Jahre alt sind, teilweise auch älter. Nach Maßgabe der Nutzungsüberlegungen des Städtebaulichen Entwurfs ist daher im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans von einem kompletten Neuaufbau des gesamten Leitungsnetzes aller Medien auszugehen.

#### Strom

Die bestehende Stromversorgung soll in das 20kV-Netz der Stadt Heidelberg überführt werden. Die Übergabestellen vom städtischen Netz in den Kasernenbereich sind vom Umspannwerk im Süden kommend bekannt und sollen für eine Neuentwicklung genutzt werden. Da die Kapazitäten der Leitungen in der Speyerer Straße bereits durch die Erschließung der Bahnstadt ausgelastet sind, wird eine Neuverlegung einer Hauptanbindung über den Harbigweg von Süden her kommend erforderlich.

Das neu zu konzipierende Netz zur Stromversorgung wird sich in der Führung der Trassen maßgeblich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung orientieren (Neubauflächen und Bestandsgebiete).

Soweit Leitungen über private Flächen verlegt werden, wird eine Sicherung durch Eintragung entsprechender Leitungsrechte erforderlich.

#### Fernwärme

Das Konversionsgebiet liegt in einem Fernwärmesetzungsgebiet und ist somit an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Übergabestellen liegen an der Speyerer Straße und am Kirchheimer Weg. Das Fernwärmenetz auf der Konversionsfläche ist unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten komplett zu erneuern. Ein neuer Anschluss aus Süden (Mörgelgewann) wäre denkbar, wobei die Leistungsabgabe der Bestandsleitung im Mörgelgewann alleine als nicht ausreichend einzuschätzen ist.

#### Fernkälte

Die Stadtwerke Heidelberg planen eine Erschließung mit einem Fernkältenetz.

#### Gas

Die Stadtwerke Heidelberg beabsichtigen nicht, ein Gasnetz neu zu verlegen. Eventuelle Bedarfe an Gasversorgung müssen durch lokale, stationäre Versorgungseinrichtungen abgedeckt werden.

#### Wasser

Das Leitungsnetz für Frischwasser auf dem Kasernenareal ist nicht mehr brauchbar und muss durch ein neues Netz ersetzt werden. Erhalten bleiben die vorhandenen Wasserleitungen im Straßenraum der Speyerer Straße, des Kirchheimer Wegs und des Mörgelge-

wanns. Von diesen Anschlusspunkten aus kann das neue Wasserleitungsnetz im Gebiet erschlossen werden. Die Leitungsdimensionierung wird maßgeblich durch die Löschwasserversorgung für die geplanten Nutzungen auf dem Areal bestimmt.

#### Telekommunikationsleitungen

Bei der Neukonzeptionierung des Gebietes soll eine flächendeckende Breitband-/ Glasfaserkabelversorgung sichergestellt werden.

#### Abwassersystem

Die Liegenschaft der Patton Barracks wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Außerhalb der Liegenschaft liegen in der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg Hauptsammler des Abwasserzweckverbands.

Die umliegende Mischwasserkanalisation kann das anfallende Abwasser von Patton Barracks voraussichtlich aufnehmen. Die zu erwartenden Dachflächenbegrünungen verbessern den Wasserrückhalt und können das Mischsystem entlasten. Die Weiternutzung der vorhandenen Kanalisation ist in Abhängigkeit von der Neuerschließung und den neu zu schaffenden Baufeldern zu bewerten. Während im westlichen Teil (ehemals Motorpool) von einer kompletten Neuerschließung auszugehen ist, können im östlichen Teil bei einer gebäudebestandsorientierten Entwicklung zumindest Teile der Kanalisation erhalten bleiben.

### **5.5.2 Flächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße**

Die Flächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße können durch die im Straßenraum vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichend erschlossen werden. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Netzen ergeben sich nicht.

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in Bezug auf den Artenschutz relevant.

In Bezug auf die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist maßgebend, dass es sich beim Gelände der Patton Barracks um einen weitgehend bebauten Bereich mit insgesamt hohem Versiegelungsgrad und hoher Naturferne handelt. Die Fläche ist in weiten Teilen als ökologischer Defizitraum anzusprechen. Dennoch bieten der alte Gebäudebestand sowie der alte Baumbestand Lebensräume für zum Teil seltene Tierarten. Teile des Gebäudebestands sollen daher erhalten werden. Gleiches gilt für die gestaltprägenden alten Bäume, soweit im Rahmen einer Prüfung deren Erhaltungsfähigkeit festgestellt wurde. Durch die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen ist im Bereich des früheren Kasernengeländes mit einer Verringerung des Versiegelungsgrads zu rechnen. Weiterhin wird eine Verbesserung der heutigen ungenügenden Umweltsituation durch Vorgaben zur Dachflächenbegrünung und zum Umgang mit Niederschlagswasser angestrebt. In der Summe ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds im Sinne von § 14 Bundesnaturschutzgesetz führen wird.

Das Gelände des früheren Bahndamms wurde bereits im Zuge der Umsetzung der Bahnstadt auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom April 2008 als ökologische Ausgleichsfläche und hier insbesondere als Ersatzlebensraum für die aus der Bahnstadt verdrängten Eidechsen neu gestaltet.

Im Bereich der Kleingartenflächen zwischen der früheren Bahntrasse und dem Kasernengelände sind ebenfalls Lebensräume seltener Tierarten nicht auszuschließen. Weiterhin sind auch hier ältere, erhaltenswerte Baumbestände zu verzeichnen. Es ist daher vorgesehen, diese Flächen als Grünflächen zu erhalten und in den bereits neu gestalteten Bereich der früheren Bahntrasse gestalterisch mit einzubeziehen.

Die Flächen des Union-Sportplatzes waren als Ascheflächen befestigt und wiesen demnach keine natürlichen Bodenstrukturen mehr auf. Eine Neubebauung führt hier nicht zu grundlegenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Der Bereich der geplanten Bauflächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße stellt sich als für eine Bebauung vorbereitete Brachfläche dar. Eine besondere Bedeutung der Fläche für Belange des Naturschutzes ist nicht erkennbar.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind in Teil B – Umweltbericht dargelegt.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die Entwicklung der Patton Barracks und der nördlich angrenzenden Flächen hervorgerufen werden, können durch die in diesem Umweltbericht verankerte Maßnahmenkonzeption ausgeglichen und somit für das Planungsgebiet hingenommen werden.

## 5.7 Belange des Artenschutzes

In Bezug auf das Artenschutzrecht ist angesichts des bestehenden Gebäude- und Baumbestands nicht 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.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten im Bereich der Patton Barracks erfolgte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Kapitel 3.4) durch ein bioökologisches Gutachten (Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung) aus dem Jahr 2015 und eine ergänzende Erhebung des Artenbestands in Hinblick auf Fledermäuse (Heinz, August 2015). Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde ein ergänzendes Gutachten „Konversionsfläche Patton Barracks Heidelberg-Kirchheim - Artenschutzrechtliche Untersuchungen auf Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken“ durch die Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH (GefaÖ), Walldorf, September 2017 erstellt. In dieser Untersuchung werden neben dem früheren Kasernengelände auch die sonstigen in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen erfasst.

Die Ergebnisse der Gutachten sind im Teil B – Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 4.5.2, dargelegt. Es wird hierauf verwiesen.

Zusammenfassend ergeben sich aus den Gutachten keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange, die der Planung grundlegend entgegenstehen würden. Dennoch werden artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden

in Teil B – Umweltbericht dargelegt. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

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

### **6.1 Festsetzungen für den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiete:**

*In den Gewerbegebieten GEe 1*

- *sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit GEe 1.1 und GEe 1.2 bezeichneten Flächen allgemein zulässig*
  - *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
  - *Schank- und Speisewirtschaften*
  - *sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO sind*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen unzulässig sind.*
- *können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO in den mit GEe 1.1 und GEe 1.2 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden*
  - *öffentliche Betriebe*
  - *Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets*
- *können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO in den mit GEe 1.1 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden*
  - *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
- *sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO in den mit GEe 1.1 und GEe 1.2 bezeichneten Flächen unzulässig*
  - *Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen*
  - *Tankstellen*
  - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
  - *Lagerhäuser, Lagerplätze*
  - *Gartenbaubetriebe,*
  - *Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbeson-*

*dere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peep-shows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.*

#### *In den Gewerbegebieten GE 2*

- *sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit GE 2.1 und GE 2.2 bezeichneten Flächen allgemein zulässig*
  - *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
  - *Schank- und Speisewirtschaften*
  - *sonstige, im Sinne von § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen unzulässig sind.*
- *können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit GE 2.1 und GE 2.2 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden*
  - *öffentliche Betriebe*
  - *Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets*
- *können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit GE 2.1 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden*
  - *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
- *sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO in den mit GE 2.1 und GE 2.2 bezeichneten Flächen unzulässig*
  - *Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen*
  - *Tankstellen*
  - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
  - *Lagerhäuser, Lagerplätze*
  - *Gartenbaubetriebe,*
  - *Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peep-shows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiete ergibt sich aus den Empfehlungen des Wirtschaftsflächenkonzepts der Stadt Heidelberg (vergleiche Kapitel 3.3). In diesem Konzept wurde – ausgehend von dem in Heidelberg bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen und dessen Anforderungen an die Lage und Ausformung - die Eignung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung geprüft und nachgewiesen.

Auch wenn eine vorrangige Nutzung durch einen Technologie-, Innovations- und Produktionspark mit Ansiedlungen aus den Bereichen Medien und Filmproduktion, IT-Unternehmen, Gaming, wissensbasierte Industrien, Gesundheitswirtschaft, Life Science, Medizintechnik und Organische Elektronik, aber auch kleine und mittlere Unternehmen im Dienstleistungssektor (wie Ingenieurbüros, Patentanwälte, Unternehmensberatungen etc.) angedacht ist, werden im Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen gegenüber den Vorgaben des § 8 BauNVO nur eingeschränkt, soweit hierfür eine zwingende städtebauliche Erforderlichkeit gesehen wird.

Folgende Einschränkungen der zulässigen Nutzungen werden vorgenommen:

Um beeinträchtigende Wirkungen auf die angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen zu vermeiden, werden im östlichen und südlichen Teilbereich generell nur Betriebe zugelassen, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nur in den Bereichen zugelassen, in denen bei einer Nutzung der geplanten Großsporthalle keine Überschreitungen der maßgebenden Richtwerte der TA Lärm bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung für Gewerbegebiete zu erwarten sind. Im Umfeld der Großsporthalle werden somit Wohnungen ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen möglicher schützenswerter Immissionsorte auf den Betrieb der Großsporthalle zu vermeiden.

Lagerhäuser, Lagerplätze und Gartenbaubetriebe werden wegen ihres hohen Flächenbedarfs bei gleichzeitiger geringer Arbeitsplatzdichte ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden nur zur Versorgung des Gebiets zugelassen. Damit werden z.B. Ansiedlungen von Bäckereifilialen ermöglicht. **Die Festsetzung stellt dabei auf eine funktionale Zuordnung zum Gebiet ab, nicht jedoch auf das Vorliegen eines tatsächlichen Versorgungsbedarfs.** Der Fläche soll jedoch keine weitergehende Bedeutung als Einzelhandelsstandort zukommen. Nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt, aber auch auf die Stadtteilzentren und hier insbesondere auf die Entwicklungen kleinteiligen Einzelhandels in der Bahnstadt, sollen von vorne herein ausgeschlossen werden.

Tankstellen werden aufgrund der durch sie zu erwartenden Verkehrserzeugung sowie der damit einhergehenden Störwirkungen, die auch für Büronutzungen relevant sind, ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Zudem sind im näheren Umfeld bereits mehrere Beherbergungsbetriebe entstanden. Eine räumliche Konzentration dieser Nutzungen soll vermieden werden, da ansonsten nachteilige Auswirkungen auf die im Stadtzentrum befindlichen Hotels und in der Folge eine Schwächung der städtebaulichen Funktion der Innenstadt nicht ausgeschlossen werden können.

Vergnügungsstätten, bordellartige und ähnliche Betriebe werden aufgrund der potenziellen Nutzungskonflikte mit der angestrebten hochwertigen gewerblichen Nutzung innerhalb des Planungsgebiets und der angrenzend an das Planungsgebiet vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen.

### **Fläche für Gemeinbedarf „Parkhaus“**

*In der Fläche für Gemeinbedarf „Parkhaus“ ist ein Parkhaus für öffentliche Parkplätze sowie für gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) notwendige Stellplätze der sonstigen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Nutzungen zulässig.*

### **Begründung:**

In dem geplanten Parkhaus soll neben dem notwendigen Stellplatzbedarf der südlich angrenzenden Großsporthalle auch ein Teil des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen sowie ein Teil der notwendigen Stellplätze der angrenzenden Gewerbebetriebe gedeckt werden. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungszeiten zwischen den Beschäftigten im Gebiet und den Zuschauern der Großsporthalle wird eine Mehrfachnutzung ermöglicht. Das Parkhaus wird daher als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, um diese Mehrfachnutzung der dort angebotenen Parkierungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu ermöglichen.

### **Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“**

*In der Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“ sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie – in Zu- und Unterordnung zu Anlagen für sportliche Zwecke - Gastronomiebetriebe zulässig. Anlagen für kulturelle Zwecke sind zulässig, soweit diese Anlagen zugleich sportlichen Zwecken dienen können.*

#### **Begründung:**

Entsprechend dem in Heidelberg bestehenden Bedarf für eine Großsporthalle, die für Wettkämpfe bzw. Spiele örtlicher Vereine mit hohem Publikumsandrang, insbesondere für Veranstaltungen auf nationaler bzw. internationaler Ebene geeignet ist, wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Großsporthalle“ festgesetzt. Ergänzend werden auch Gastronomiebetriebe zugelassen, da diese regelmäßig Teil des Angebots in einer Sporthalle der geplanten Größenordnung sind.

Da eine ausschließliche sportliche Nutzung der Halle wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, werden auch Anlagen für kulturelle Zwecke zugelassen, soweit diese Anlagen zugleich sportlichen Zwecken dienen können. Damit wird ein multifunktionales Nutzungskonzept für die Halle planungsrechtlich abgesichert.

In Hinblick auf die Verkehrserzeugung, den Stellplatzbedarf und die nutzungsbedingten Verkehrsimmissionen ergibt sich kein Unterschied zwischen einer sportlichen und einer kulturellen Nutzung der Halle. Daher stehen einer Erweiterung des Nutzungszwecks keine städtebaulichen Belange entgegen.

### **Sondergebiete „Quartierszentrum“**

*Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Quartierszentrum“ dienen der Versorgung des Plangebiets mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Zulässig sind insbesondere:*

- *Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke*
- *Anlagen für wirtschaftsfördernde Zwecke (wie z.B.: Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume)*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Dienstleistungsbetriebe*
- *Gastronomiebetriebe*
- *Räume für freie Berufe.*

#### **Begründung:**

Die **Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Quartierszentrum“** umfassen die frühere Chapel und die ehemaligen Stallungen, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen als grundsätzlich erhaltenswürdig eingestuft wurden. Gemäß der Rahmenplanung sollen durch die Nachnutzung der Gebäude zentrale Treffpunkte entstehen, die mit einem

entsprechenden Dienstleistungsangebot allen Nutzern des Innovationsparks zugutekommen und somit eine übergeordnete Versorgungsfunktion übernehmen. Eine konkrete Nutzungskonzeption für die Gebäude besteht bislang noch nicht. Daher wird der Katalog der zulässigen Nutzungen entsprechend weit gefasst.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

*In der Planzeichnung werden für die Gewerbegebiete sowie für [das die ehemalige Chapel umfassende Sondergebiet](#) „Quartierszentrum“ GRZ-Werte von 0,8 festgesetzt. Für ein Bestandsgebäude (ehem. Stallung) [wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.320 m<sup>2</sup>](#) sowie für die Gemeinbedarfsfläche „Parkhaus“ eine GRZ von 1,0 zugelassen. Für die Großsporthalle [wird eine maximal zulässige Grundfläche von 10.500 m<sup>2</sup>](#) festgesetzt.*

*Soweit eine Grundflächenzahl festgesetzt ist, beinhaltet diese die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufahrten. Soweit nicht ohnehin eine höhere GRZ von 1,0 festgesetzt ist, ist eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl nur ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 [und nur durch mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Stellplätze und deren Zufahrten](#) sowie durch Tiefgaragen zugelassen.*

*Soweit eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt ist, darf diese durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, durch Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Tiefgaragen einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufahrten [in der Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“ bis zu einer GRZ von 0,9 und in dem die ehemaligen Stallungen umfassenden Sondergebiet „Quartierszentrum“ bis zu einer GRZ von 1,0](#) überschritten werden.*

*Weiterhin sind in der Planzeichnung die zulässige Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen, entweder als Maximalwert oder als Mindest- und Höchstwert, festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzung ist die Höhe der Gehweghinterkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, bestimmt. Soweit ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, ist die öffentliche Verkehrsfläche maßgebend, von der aus die Erschließung erfolgt.*

*[In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die solare Energieerzeugung sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinausreichen, zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind ein zu hausen. Mit maschinentechnischen Anlagen ist zu den Traufkanten ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.](#)*

*[In den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die solare Energieerzeugung sowie durch Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinausreichen, zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen.](#)*

*In den Gewerbegebieten GE 2 mit den Bezeichnungen „Baufeld B2“, „Baufeld E7“, „Baufeld F1“ und „Baufeld F4, F5, F6“ sowie den mit „Teilfläche 2“ gekennzeichneten Teilbaugebieten können auf maximal 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche maximale Gebäudehöhen von 22 m zugelassen werden. Im Übrigen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe in den genannten Baufeldern 18,50 m.*

*[In der Fläche für Gemeinbedarf „Parkhaus“ können auf maximal 15 % der Gebäudefläche maximale Gebäudehöhen von 22 m zugelassen werden. Im Übrigen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 19,00 m.](#)*

**Begründung:**

Die festgesetzten Grundflächenzahlen bzw. maximalen Grundflächen ergeben sich aus der Zielsetzung einer dichten, urbanen städtebaulichen Struktur. Für die Gewerbegebiete werden daher die Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Für die Gemeinbedarfsflächen ergeben sich aus der BauNVO keine Obergrenzen. Im Bereich des früheren Stallungsgebäudes (**Sondergebiet**) wird **eine maximal zulässige Grundfläche von 1.320 m<sup>2</sup> entsprechend dem bestehenden Gebäude festgesetzt. Zugleich wird angesichts der konkreten Grundstückssituation in Verbindung mit den geplanten öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 1,0 festgesetzt.** Eine verminderte GRZ würde im Umkehrschluss bedeuten, dass an dieser Stelle ein unversiegelter Flächenanteil zu erbringen wäre. Dies entspricht jedoch nicht der städtebaulichen Konzeption für diesen zentralen Bereich des Quartiers. Analog gilt dies auch für das geplante Parkhaus.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend den in der Rahmenplanung verankerten stadtgestalterischen Anforderungen festgesetzt. Daraus abgeleitet sind Mindest- und Maximalwerte für die Gebäudehöhen festgesetzt. Für die Platzrandbebauung am Patton Square und am Exerzierplatz sowie für den inneren Bereich des Quartiers Innovation Industry (Flächen des ehem. Motopools an der Speyerer Straße) **und das Parkhaus** wird zugelassen, dass dort die Gebäude um bis zu 3,50 m auf maximal 22,00 m erhöht werden können, um dort an die stadträumliche Situation angepasst, dominantere Gebäude zu ermöglichen.

Auch wenn keine Geschossflächen- bzw. Baumassenzahlen festgesetzt sind, kann sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhen bezüglich der Geschossflächenzahl bzw. der Baumassenzahl eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ergeben. Allerdings lässt die Baunutzungsverordnung durchaus aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Obergrenzen zu. Voraussetzung hierfür ist, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, da durch die allseitig angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu den benachbarten Baufeldern ausreichende Abstände gegeben sind. Die Zulassung einer Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ist angesichts der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung geboten. Die Anforderungen an die Zulassung einer Überschreitung werden eingehalten.

Eine über die GRZ von 0,8 hinausgehende, ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 **durch mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Tiefgaragen kann städtebaulich zugelassen werden, da mit einer wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden bzw.** da die Tiefgaragen erdüberdeckt auszubilden sind und somit nicht als gesonderte Bauwerke stadträumlich in Erscheinung treten. Zudem sind entsprechend dem Parkraumkonzept die notwendigen Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen. Somit ist zu gewährleisten, dass Tiefgaragen in der erforderlichen Größe auch tatsächlich realisiert werden können.

Analog zur Überschreitung der GRZ kann auch für die Großsporthalle eine Überschreitung der dort festgesetzten maximalen Grundfläche zugelassen werden. Die Überschreitungsregelung umfasst dort auch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

In den Gewerbegebieten und den Gemeinbedarfsflächen ist nicht auszuschließen, dass bei den geplanten Gebäuden im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf dem Dach maschinentechnische Anlagen z.B. für Lüftungsanlagen oder Aufzüge erforderlich werden.

Weiterhin können im Rahmen der Umsetzung des Energiekonzepts zudem Anlagen für die solare Energieerzeugung 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 die maschinentechnischen Anlagen einzuhausen. In den Gewerbegebieten sind zudem mit maschinentechnischen Anlagen Abstände zu den Traufkanten von mindestens 5 m einzuhalten. *Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird der Traufabstand nicht gefordert, da die Stadt hier weiterreichende Einflussmöglichkeiten auf die konkrete Gestaltung der Bauvorhaben hat.*

### 6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

*Gemäß Planeintrag werden die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.*

*Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung im Bereich der Gewerbe- und Sondergebiete durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.*

~~*Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien über öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie über mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen ist nicht zulässig.*~~

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Baufluchten mittels Baulinien dient der Umsetzung klarer, überschaubarer Blockstrukturen und der Formung einer einheitlichen Bauflucht. Zur westlichen sowie östlichen Haupterschließungsschleife sowie zum zentralen Platzbereich dienen die festgesetzten Baulinien der Bildung klarer Ränder als innerstädtisches Motiv.

Im Übrigen werden *innerhalb der Gewerbegebiete* die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig abgegrenzt, um die gemäß Rahmenplanung angestrebte flexible Ausformbarkeit der geplanten Bebauung zu ermöglichen. *In den Flächen für Gemeinbedarf wird kein einschränkender Regelungsbedarf in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche gesehen. Daher wird dort auf die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen verzichtet. In den Sondergebieten orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestandsgebäuden.*

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise soll in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien eine Bebauung entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung ermöglicht werden.

Die offene Bauweise im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie südlich der Rudolf-Diesel-Straße dient der Sicherung einer aufgelockerteren Baustruktur. Diese sind insbesondere entlang der Straße „Im Mörgelgewann“ im Übergang zur dortigen Wohnbebauung erforderlich.

Der Ausschluss einer Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien über öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie über mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen ergibt sich aus den Anforderungen zum Schutz von Leitungstrassen.

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

*Oberirdische Garagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

*Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Werbeanlagen müssen – soweit sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden - zum Rand der befestigten Fahrbahn der Speyerer Straße bzw. des Kirchheimer Wegs einen Mindestabstand von 20 m einhalten.*

*Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind zusätzlich in öffentlichen Grünflächen zulässig, soweit nicht Festsetzung 4.2 entgegensteht.*

*Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.*

## **Begründung**

Die Festsetzung, dass Garagen und nutzungsbezogene Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sichert in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen die in der Rahmenplanung verankerte Grundkonzeption der Gebäudestellungen.

Nebengebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen, werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb öffentlicher Grünflächen zugelassen, da hier die technischen Rahmenbedingungen für die Standortwahl maßgebend sind. Angesichts der geringen Zahl erforderlicher Anlagen wird hier keine grundlegende Störung der Gestaltqualität des öffentlichen Raums im Gewerbegebiet befürchtet. Zur Speyerer Straße wird jedoch ein Mindestabstand von 20 m zum Rand der befestigten Fahrbahn vorgegeben. Diese Vorgabe leitet sich aus § 22 Straßengesetz ab und begründet sich hier zusätzlich aus gestalterischen Überlegungen. Es soll eine klare Zäsur zwischen der Speyerer Straße und der geplanten Neubebauung frei gehalten werden. Aus diesem Grund wird die Vorgabe auch auf den Bereich entlang des Kirchheimer Wegs ausgedehnt und nicht nur auf Gebäude, sondern auch auf Werbeanlagen bezogen.

Für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wird kein einschränkender Regelungsbedarf gesehen. Jedoch wird für Tiefgaragen zur Minderung der Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft eine überdeckende Begrünung bzw. eine Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Plätze vorgegeben.

### **6.1.5 Versorgungsflächen**

Konkrete Festsetzungen zu Versorgungsflächen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Dies wird nicht als erforderlich erachtet, da Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO generell sowohl innerhalb der gesamten Baugrundstücksflächen als auch innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen zulässig sind. Sie bedürfen daher keiner gesonderten planungsrechtlichen Absicherung.

Eine planungsrechtliche Absicherung konkreter Standorte für die erforderlichen Ortsnetzstationen, aber auch für die zur Kälteversorgung geplanten Kältestationen würde vielmehr eine frühzeitige Fixierung der Standorte erforderlich machen. Dies würde die weitere Erschließungsplanung angesichts der nicht abschließend geklärten und von den künftigen Anforderungen der Nutzer abhängigen Versorgungserfordernisse erschweren. Eine spätere Standortfestlegung im Rahmen der Erschließungsplanung ist insbesondere vor dem Hintergrund des gemeinsamen Erschließungsinteresses und der Eigentumsverhältnisse der künftigen Baugrundstücke ausreichend.

### 6.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

*Es werden öffentliche und private Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“, „Fußgängerbereich“ bzw. „Geh- und Radweg“ sowie private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“, festgesetzt.*

#### **Begründung:**

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen werden die Erschließung aller Baufelder und eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gesichert. Die Konzeption des Verkehrsnetzes sowie die Straßenbreiten ergeben sich aus der Rahmenplanung. Die konkrete Dimensionierung bzw. Aufteilung der Verkehrsflächen, insbesondere der Anbindungen an die Speyerer Straße und an den Kirchheimer Weg, wird in den nachfolgenden Planungsschritten festgelegt.

Die Straße „Im Mörgelgewann“ wird im Abschnitt zwischen verlängertem Harbigweg und dem westlichsten bestehenden Wohngebäude als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Damit wird im Interesse eines Schutzes der angrenzend bestehenden Wohnbebauung gewährleistet, dass die Straße „Im Mörgelgewann“ nicht als Abkürzungsstrecke zwischen Speyerer Straße und Kirchheimer Weg genutzt werden kann.

Auch wenn der Fortführung der Straße „Im Mörgelgewann“ Richtung Osten, aber auch den schmaler ausgebildeten Erschließungsstraßen für die Gewerbegebiete, im Bebauungsplan keine besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ zugewiesen ist, wird eine spätere verkehrsrechtliche Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ nicht ausgeschlossen. Die Entscheidung hierüber ist jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ wird der Patton Square im Zentrum der Konversionsfläche festgesetzt. Dieser Platzbereich übernimmt wesentliche zentrale Funktionen als Kommunikations- und Treffpunkt sowie als identitätsstiftende Platzfläche für das gesamte Quartier. Ebenfalls als öffentlicher Platz festgesetzt ist die Event Plaza vor der Großsporthalle.

Die BDCOE Plaza und der Exerzierplatz werden als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Die Festsetzung als private Flächen ergibt sich aus der unmittelbaren Zuordnung zu den angrenzenden Nutzungen, die jeweils auch die Gestaltung und Funktion der einzelnen Platzflächen bestimmen.

Die Hauptfuß- und Radwegeachse vom Harbigweg bis zum früheren Bahndamm sowie die wesentlichen Wegeverbindungen auf dem ehemaligen Bahngelände einschließlich der „Maulbeerbaumallee“ werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit wird der über das Planungsgebiet hinausgehenden Verbindungsfunktion dieser Wege Rechnung getragen. Weitere Wege im Bereich des ehemaligen Bahngeländes werden nicht gesondert festgesetzt, sind allerdings als Teil der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche zulässig.

*Entlang der westlichen und der östlichen Erschließungsschleife werden Zufahrtsverbote festgesetzt.*

#### **Begründung:**

Die festgesetzten Zufahrtsverbote dienen der Sicherung der übergeordneten Verkehrsfunktion der westlichen und der östlichen Erschließungsschleife. Die Feinerschließung der einzelnen Baufelder soll durch die untergeordneten Seitenstraßen erfolgen.

### 6.1.7 Grünflächen

*Es werden gemäß Planzeichnung folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:*

- *Ehemaliger Bahndamm*
- *der südlich daran angrenzende „Patton Park“*
- *„East Quad“ im Bereich des erhaltenswerten Ensembles*
- *Randgrünflächen entlang der Speyerer Straße, des Kirchheimer Wegs und der Straße „Im Mörgelgewann“*

#### **Begründung:**

Die Umwandlung des früheren Bahndamms im Norden der Patton Barracks ist Teil der Konzeption für die Bahnstadt und in wesentlichen Teilen bereits umgesetzt. Zu ergänzen ist noch die Verlängerung des Baumschulenwegs als Teil der historischen Maulbeerbaumallee entlang der historischen Achse zwischen Königstuhl und Schwetzingen Schloss.

Für die südlich an die ehemalige Bahntrasse anschließenden Flächen haben sich durch die Stilllegung der früheren Güterbahnlinie und die Aufgabe der Patton Barracks veränderte Entwicklungsperspektiven und –anforderungen ergeben, die durch die Planung aufgegriffen werden. Der dort vorgesehene Patton Park stellt die Verbindung zu den angrenzenden Gewerbeflächen dar und erweitert den Grünzug, der sich entlang der gesamten Bahnstadt bis zur Weststadt zieht.

In den Patton Park sind auch Flächen einbezogen, die bislang noch in Privateigentum stehen und zum Teil baulich genutzt sind. Eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzungen würde die dort vorhandenen städtebaulichen Fremdkörper fixieren und dort zudem noch Entwicklungsoptionen zulassen müssen, die zu einer Verschärfung der Fehlentwicklung führen könnten. Zudem wäre eine Beibehaltung des Motorpolwegs erforderlich, wodurch es zu einer unwirtschaftlichen Erschließungssituation sowie zu verkehrlichen Konflikten im Bereich der erforderlichen Anbindungen an das weiterführende Straßennetz kommen würde. Planungsalternativen zu einer Umwandlung der gesamten Flächen zwischen den Patton-Barracks und der Rudolf-Diesel-Straße in eine öffentliche Grünfläche drängen sich nicht auf. Auch eine Beibehaltung der gegenwärtigen Situation ist städtebaulich aus den oben dargelegten Gründen nicht zielführend.

Die öffentliche Grünfläche am East Quad sichert den dortigen Grünbestand und übernimmt künftig die Funktion als grüner, von gestaltprägenden Bestandsbauten eingerahmter Campusplatz.

Die Randgrünflächen zur Speyerer Straße, zum Kirchheimer Weg und zur Straße „Im Mörgelgewann“ dienen einerseits der Sicherung des dortigen, zum Teil erhaltenswerten Baumbestands, zum anderen der Sicherung ausreichender Abstände zum umgebenden Verkehrsnetz entsprechend der Gestaltungskonzeption, die – wie im Bestand auch – keine ausgeprägte Orientierung der künftigen Bebauung zu diesen Straßen vorsieht.

Die konkrete Ausgestaltung der Grünanlagen wird in den nachfolgenden Freiflächenplanungen erfolgen. Hierbei ist in geeigneten Flächen wie dem „Patton Park“ auch die Schaffung von Ersatzlebensräumen für z.B. Eidechsen vorzusehen.

### 6.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - exten-*

*siv entsprechend dem „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu begrünen. Gleichzeitig sind die Dachflächen durch aufgeständerte Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zu nutzen. Die Modul- oder Kollektorfläche der Solaranlagen muss mindestens 40% und maximal 50% der geforderten Gründachfläche betragen.*

*Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die nutzbare Dachfläche - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - vollflächig mit Solaranlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung belegt wird.*

*In den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung durchzuführen bzw. dauerhaft zu erhalten:*

- *Rodung der Gestrüppe*
- *Abtrag des mit Nährstoffen angereicherten Oberbodens*
- *Auftrag von Schotter*
- *In Teilbereichen Überschüttung des Schotters mit Feingrus und Sand*
- *Anbringen von Gabionen*
- *Bau von Trockenmauer-Abschnitten*
- *Dauerhaftes Freihalten der Böschung einschließlich der Gabionen und der Trockenmauern*
- *Belassen einzelner Baumgruppen*

## **Begründung**

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Solarenergienutzung wird angestrebt, die ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung mit dem Klimaschutz-Ziel einer dezentralen, verbrauchernahen Solarenergiegewinnung zu verbinden. Mit der Dachbegrünung wird ein artenreiches Habitat geschaffen, das Mikroklima verbessert und ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten. Gleichzeitig sollen die Dachflächen gemäß Gemeinderatsbeschluss zum Energiekonzept Konversionsflächen für die Solarenergiegewinnung genutzt werden. Es ist ein hoher Strombedarf insbesondere für den Betrieb und die Kühlung von Computeranlagen zu erwarten. Für die Kälteversorgung ist die Realisierung eines lokalen Kältenetzes vorgesehen, dessen Strombedarf zu einem möglichst hohen Anteil durch Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden des Plangebiets erzeugt werden soll. Der ausnahmsweise Verzicht auf weitergehende Anforderungen zur Regenwasserretention und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet ist begründet durch den hohen Versiegelungsgrad und die Bodenverunreinigungen im Untergrund, die eine Regenwasserversickerung im Plangebiet praktisch ausschließen. Da das Gebiet im Bestand aber bereits eine fast vollständige Versiegelung aufweist und der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers über die Kanalisation entsorgt wird, ergibt sich durch die Festsetzungen trotzdem eine ökologische Verbesserung.

Die Festsetzung der Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bereich der früheren Bahntrasse ergibt sich aus der am 06.04.2008 vom Regierungspräsidium Karlsruhe erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG. [Diese Ausgleichsfläche ist Teil der natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Bahnstadt und dient somit nicht dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.](#)

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

*Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzten Flächen „GFL-R 1“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.*

*Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzten Flächen „GFL-R 2“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.*

*Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) und von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.*

#### **Begründung**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine öffentliche Durchwegung des gesamten Quartiers für Fußgänger und Radfahrer vor. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke muss zum Zweck der Anlieferung, der Abfallentsorgung und des Einsatzes von Rettungsfahrzeugen gewährleistet werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in den Gewerbegebieten so auszubauen, dass eine Befahrbarkeit durch ein Regelfahrzeug mit einer Gesamtmasse von 30 t ohne Begegnungsverkehr gewährleistet ist (SLW 30 (Schwerlastwagen mit Gesamtgewicht 30t)). Näheres ist auf vertraglicher Grundlage zu regeln.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

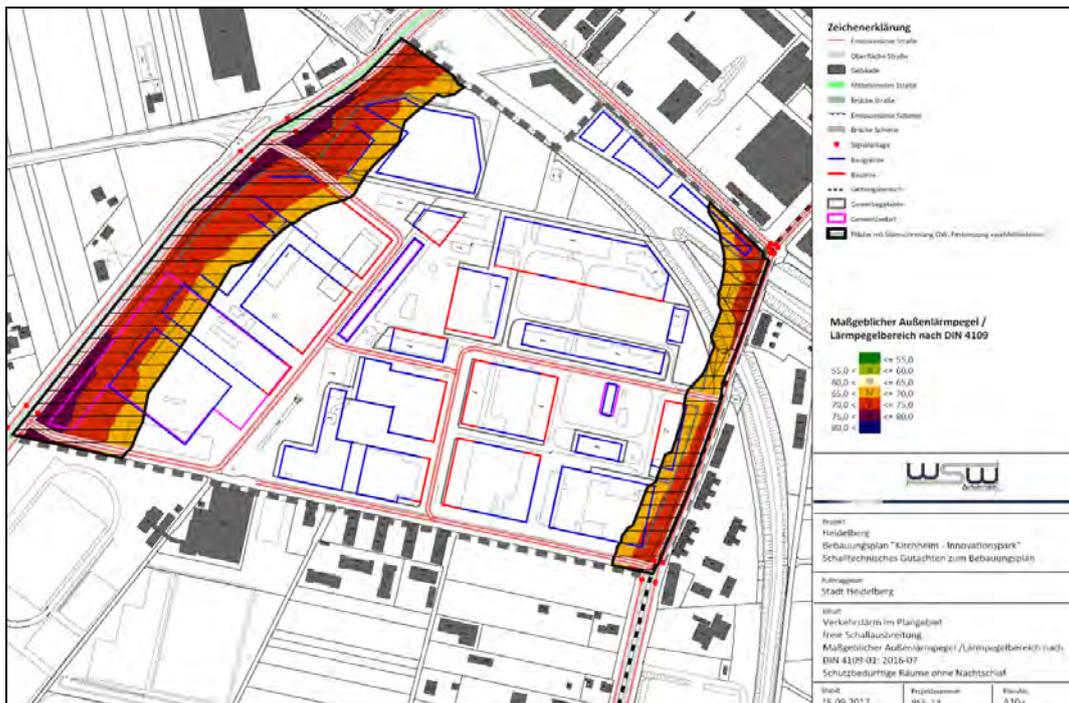
### 6.1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **Anforderungen an die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, von Büroräumen, von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden, und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen**

*Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „LSM 1“ bezeichneten Fläche bzw. innerhalb der in der folgenden Abbildung eingetragenen Lärmpegelbereiche die Außenbauteile von*

- *Unterrichtsräumen,*
- *Büroräumen*
- *Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden,*
- *und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen,*

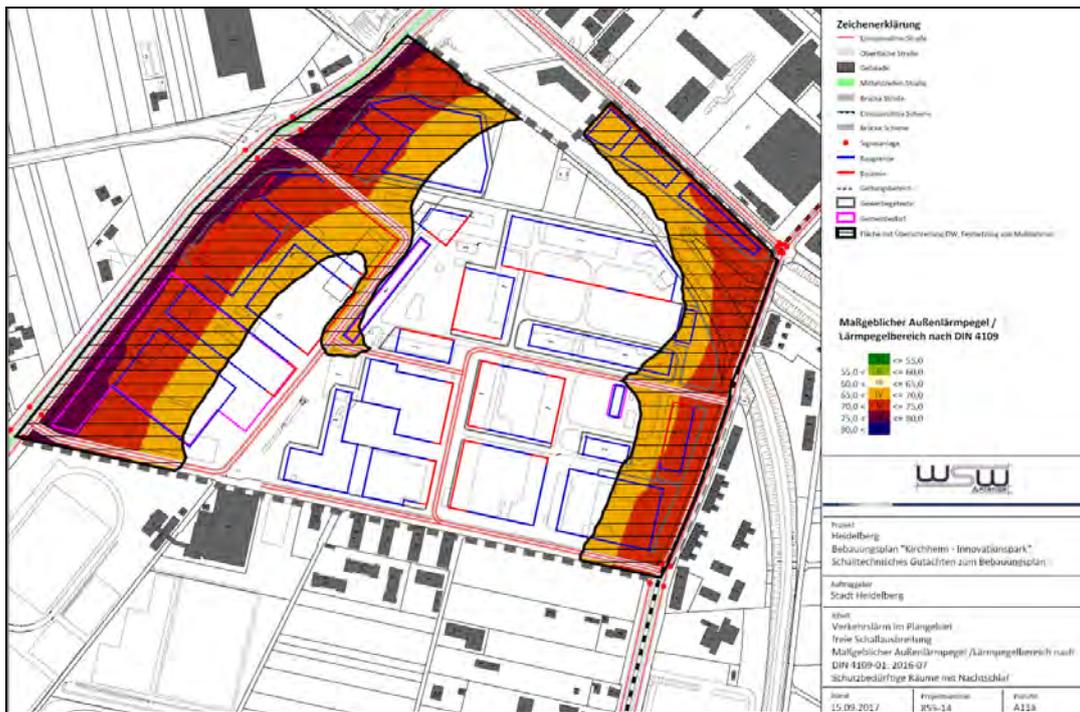
*jeweils mindestens entsprechend den Anforderungen der den Lärmpegelbereichen in der Tabelle „Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07“ zugeordneten Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.*



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

**Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „LSM 2“ bezeichneten Fläche bzw. innerhalb der in der folgenden Abbildung eingetragenen Lärmpegelbereiche die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, jeweils mindestens entsprechend den Anforderungen der den Lärmpegelbereichen in der Tabelle „Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel“ zugeordneten Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer)

Den in den obigen Abbildungen enthaltenen Lärmpegelbereichen wird als Schallschutzmaßnahmen folgendes erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile zugeordnet:

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB I	bis 55	30	-
LPB II	56 bis 60	30	30
LPB III	61 bis 65	35	30
LPB IV	66 bis 70	40	35
LPB V	71 bis 75	45	40
LPB VI	76 bis 80	50	45

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle „Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07“

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau –

Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Juli 2016) nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäude-teilen – geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

### **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen

Gewerbegebiete	55 dB(A)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	55 dB(A)

### **Begründung:**

Als Schallschutzmaßnahmen stehen gemäß Schallgutachten die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Ausschluss schützenswerter Nutzungen
- Bau von Schallschutzwänden und -wällen
- Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen
- Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen
- Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Im Folgenden werden für die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

#### Ausschluss schützenswerter Nutzungen

Im Schallgutachten wurden die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die aufgrund der geplanten Großsporthalle zu erwartenden Immissionen ermittelt.

Die Rahmenplanung Patton Barracks berücksichtigt die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen bereits in der Art, dass das Gebiet weit überwiegend als Gewerbegebiet und im Übrigen als Fläche für Gemeinbedarf bzw. als Sondergebiet „Quartierszentrum“ festgesetzt wird. Dadurch werden mögliche Immissionskonflikte mit schützenswerten Wohnnutzungen bereits weitgehend gemindert. Ein gänzlicher Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wird jedoch aufgrund der Verkehrslärmimmissionen nicht als erforderlich erachtet, da mit Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausreichend gesunde

Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Zudem können die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden durch eine Orientierung der Wohnungen auf schallabgewandte Seiten gemindert werden.

In Bezug auf die Großsporthalle sind Schallschutzmaßnahmen an möglicherweise betroffenen schützenswerten Immissionsorten aufgrund der gegenüber Verkehrslärm anderen Definition des maßgebenden Immissionsorts (ein halber Meter vor dem geöffneten Fenster) nicht möglich. Schützenswerte Immissionsorte von Wohnungen im näheren Umfeld der Großsporthalle könnten daher dazu führen, dass die Nutzungsmöglichkeiten der Halle insbesondere zur Nachtzeit eingeschränkt wären. Daher werden im näheren Umfeld der Großsporthalle keine Wohnnutzungen zugelassen.

#### Bau von Schallschutzwänden und -wällen

Im Schallgutachten wurden die technischen und baulichen Möglichkeiten zur Errichtung einer Schallschutzwand entlang der angrenzenden Verkehrswege untersucht. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg scheiden jedoch aus verschiedenen städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen aus. Aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wären sehr hohe Schallschutzwände erforderlich, um die oberen Geschosse wirksam gegen den Straßenverkehrslärm zu schützen. Diese Lärmschutzwände entsprechen in keiner Art und Weise der städtebaulichen Rahmenplanung. Die Rahmenplanung Patton Barracks sieht zur Bewältigung der schalltechnischen Auswirkungen angrenzender Verkehrswege weitgehend geschlossene Blockstrukturen vor, die sich jeweils selbst gegen den Verkehrslärm der angrenzend vorhandenen Verkehrswege schützen und so im Inneren der Blöcke sowie auf den abgewandten Seiten gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

#### Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen nicht als sinnvoll möglich erachtet werden und Maßnahmen zur Grundrissorientierung - über die Blockrandbebauung hinaus - aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, wird aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2016-7) erforderlich. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnlich schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 sowie für Büroräume und ähnlich schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-2: 2016-07, in denen im Beurteilungszeitraum Nacht keinesfalls geschlafen wird, wird der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag zugrunde gelegt. Würde der maßgebliche Außenlärmpegel der Nacht in Ansatz gebracht, würde der bauliche Schallschutz für den ungestörten Schlaf in der Nacht ausgelegt, ohne dass hierfür eine fachliche Notwendigkeit gegeben ist.

Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rolladenkästen usw..

Die im Schallgutachten hierzu vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

#### Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden in Teilbereichen der künftigen Bebauung im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) die gebietsabhängigen Orientierungswerte überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs im

Innen der künftigen Gebäude wird als Schallschutzmaßnahme empfohlen, für alle in der Nacht zum Schlafen genutzte schutzbedürftige Räume eine fensterunabhängige, schalldämmte Lüftung zu realisieren. Hierdurch wird dem künftigen Bewohner ermöglicht, ungestört bei geschlossenem Fenster und damit ruhigem Innenraum sowie ausreichender Belüftung schlafen zu können.

Die im Schallgutachten vorgeschlagene Maßnahme wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

#### **6.1.11 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

*In der Planzeichnung sind die zu erhaltenden Bäume sowie neu anzupflanzende Bäume mit Vorgaben zu Stammumfang und durchwurzelbarem Raum festgesetzt.*

*Eine Verschiebung der Baumstandorte ist zulässig, soweit dies zur Sicherung ausreichender Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.*

*Soweit als zu erhalten festgesetzte Bäume in Folge notwendiger Erschließungsmaßnahmen beseitigt werden müssen, ist im unmittelbaren Umfeld des zu rodenden Baumes eine Ersatzpflanzung entsprechend den Anforderungen für sonstige neu anzupflanzende Bäume vorzunehmen.*

#### **Begründung:**

Im Bereich Patton Barracks ist ein umfangreicher, zum Teil älterer Baumbestand mit entsprechender ökologischer, aber auch gestalterischer Bedeutung vorhanden. Der gesamte Baumbestand wurde gutachterlich erfasst und hinsichtlich seiner Erhaltungsmöglichkeiten geprüft („Erfassung und Dokumentation des Baumbestandes auf der Konversionsfläche Patton Barracks“, Eiling Ingenieure GmbH, 05.12.2014). Das Ergebnis ist in die Rahmenplanung eingeflossen.

Über die Erhaltung vorhandener Bäume hinaus werden aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes, aus gestalterischen Gründen zur Definition von Leitlinien bzw. Raumkanten sowie zur Begrünung der Straßenräume weitere Baumpflanzungen erforderlich. Diese sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Ergänzende Baumpflanzungen oder eine geringfügige Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der privaten Baugrundstücke ergeben sich aus den konkretisierenden Planungen der einzelnen Vorhaben.

Da im Einzelfall bei der Erhaltung und Pflanzung von Bäumen erschließungstechnische Anforderungen einer Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans entgegen stehen können, werden die Erhaltungs- und Standortvorgaben dahingehend relativiert, dass abweichende Vorgehensweisen möglich sind, wenn dies zur Sicherung ausreichender Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.2.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)**

*In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie gestalterisch und strukturell in die Fassade zu integrieren.*

*Pro Gewerbebetrieb bzw. pro Arbeitsstätte ist je Fassadenseite nur eine Werbeanlage zulässig. Sie kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist. Sofern eine Werbeanlage von mehreren Firmen genutzt werden soll, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.*

*In den Gewerbegebieten sind unzulässig:*

- *Freistehende Werbeanlagen*
- *Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben*
- *Schaufensterbeklebungen oder –bemalungen*
- *Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika eines Gebäudes.*

**Begründung:**

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll innerhalb der Gewerbegebiete dem Gestaltungsanspruch aus dem Rahmenplan Rechnung getragen werden. Eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen soll vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Der Ausschluss von Fremdwerbung im Gewerbegebiet ist aufgrund des hohen stadtgestalterischen Anspruchs, der an eine innovative und urbane Wirtschaftsfläche für einen Technologie-, Innovations- und Produktionspark zustellen ist, erforderlich.

Für die Flächen für Gemeinbedarf und die Sondergebiete „Quartierszentrum“ wird kein Regelungsbedarf gesehen.

**6.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)**

*Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.*

*Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.*

*Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.*

**Begründung:**

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter soll dem Gestaltungsanspruch aus dem Rahmenplan Rechnung getragen werden.

Weiterhin soll mit den Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen eine hohe Durchgrünung des Planungsgebiets auch für den Bereich der privaten Grundstücksflächen im Interesse der Gestaltungsqualität, aber auch der Minderung der Überwärmung versiegelter Flächen und der Minderung des Niederschlagswasserabflusses, gewährleistet werden.

**6.2.3 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)**

*Technikaufbauten und Solaranlagen sind als dem Gebäude zugehörige Anlagen als Bestandteil der Gebäudekubatur zu gestalten und aus dieser heraus zu entwickeln.*

**Begründung:**

Im Innovationspark soll ein innovatives Energie- und Stromversorgungskonzept umgesetzt werden. Mit technischen Innovationen sollen auch gestalterische Innovationen einhergehen, die sichtbare Gebäudetechnik als Bestandteil der Architektur begreifen. Mit der Bauvorschrift zur architektonischen Integration technischer Anlagen und Dachaufbauten soll

dem gestalterischen Anspruch und dem Ziel innovativer gestalterischer Lösungen Rechnung getragen werden.

### 6.3 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

### 6.4 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Grenzen des am 30.03.2017 vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungsgebiets „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“ nachrichtlich übernommen.

Nachrichtlich übernommen ist zudem die denkmalrechtliche Unterschutzstellung des „Doppelkompagnie-Gebäudes der Infanteriekaserne“ (Gebäudes 106) sowie der früheren Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg.

Eine zeichnerische Darstellung der Lage des Planungsgebiets innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets zugunsten des Trinkwasserversorgers MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“ (früher „Rheinau“) vom 7. Januar 2014 erfolgt nicht, da dieses den gesamten Kartenausschnitt betrifft. Daher erfolgt nur eine nachrichtliche Übernahme in der Legende zum Bebauungsplan.

### 6.5 Hinweise

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets zugunsten des Trinkwasserversorgers MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“ (früher „Rheinau“) liegt. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 7. Januar 2014 ergeben sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser.

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

**Der Hinweis zum Immissionsschutz soll die künftigen Bauherren dahingehend sensibilisieren, dass im Umfeld des Planungsgebiets schützenswerte Nutzungen wie u.a. die Wohnnutzung am Mörgelgewann und an der ehem. Stadtgärtnerei vorhanden sind und dass daher immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu beachten sind.**

Der Hinweis auf die Anforderungen an die Verlegung bzw. den Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen dient dazu, gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen zu vermeiden. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Zur Information der Bauherren auf die Baugrundverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich eine junge Neckar-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund bildet. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus dem Bereich der vorhandenen Auffüllschichten ist aufgrund der vorhandenen Belastungen nur eingeschränkt verwertbar. Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit den hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden.

Der Hinweis auf die Vorgaben der Energiekonzeption 2010, des Masterplans 100 % Klimaschutz und des Energiekonzept Konversion dient dazu, dass die künftigen Bauherren in den Gewerbegebieten bereits im Bebauungsplan erkennen können, welchen Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen ist. Die Umsetzung der Klimaschutzvorgaben erfolgt im Rahmen der Grundstücksvergabe bzw. der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Der Hinweis, dass die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz Bezug genommen wird, beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden kann, ergibt sich aus Vorgaben der Rechtsprechung.

## **7 Verfahren und Abwägung**

### **7.1 Einleitungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) am 18.03.2015.

### **7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Umweltbericht und den bislang vorliegenden Gutachten lag in dieser Zeit im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme aus.

Die Durchführung der Offenlage wurde am 12.07.2017 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 17.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 im Internet veröffentlicht.

*(wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt)*

### **7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2017 von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

*(wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt)*

### **7.4 Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Informationen und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum zwischen 21.12.2017 und 31.01.2018 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 13.12.2017 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

*(wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt)*

## 7.5 Behördenbeteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 18.12.2017 wurden die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

*(wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt)*

## 7.6 Erneute Öffentliche Auslegung

*(wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt)*

## 7.7 Erneute Behördenbeteiligung

*(wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt)*

# 8 Durchführung und Kosten

## 8.1 Grundbesitzverhältnisse

Das frühere Gelände der „Patton Barracks“ wurde von der Entwicklungsgesellschaft Patton Barracks mbH & Co. KG erworben. Die ehemalige Kapelle, die Flächen für die Großsporthalle und das Parkhaus, sowie die ehemaligen Stallungen hat die Stadt erworben. Der Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft entspricht dem Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Heidelberg-Kirchheim – Patton Barracks“. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung an die Stadt übertragen.

Die Flächen zwischen den Patton Barracks und dem früheren Bahndamm befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Heidelberg bzw. wurden zwischenzeitlich an den Bauherren eines ersten dort bereits in Realisierung befindlichen gewerblichen Bauprojekts veräußert. Ein als Stellplatz und durch eine Lagerhalle genutztes Grundstück befindet sich in Privateigentum. Ein weiteres Grundstück mit einem Gebäude am Kirchheimer Weg, zwischen den beiden ehemaligen Bahntrassen, befindet sich ebenfalls in Privateigentum.

Für beide bislang in Privatbesitz befindlichen Flächen erfolgt auf Grundlage des am 30.03.2017 vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplans „Heidelberg Innovation Park“, der auch mit der nördlich angrenzenden Rahmenplanung Bahnstadt korrespondiert, eine Festsetzung als öffentliche Grünflächen. Die bisherige Nutzung der bislang in Privateigentum befindlichen Flurstücke entspricht – unabhängig davon, dass die Nutzungen genehmigt sind – aufgrund der durch die Stilllegung der früheren Güterbahnlinie und die Aufgabe der Patton Barracks veränderten Rahmenbedingungen in keiner Weise mehr dem Gebot der städtebaulichen Ordnung. Vielmehr haben sich veränderte Entwicklungsperspektiven und –anforderungen für die Flächen zwischen den Patton Barracks und der Rudolf-Diesel-Straße ergeben, die durch die Planung aufgegriffen werden. Eine planungsrechtliche Absicherung der auf den bislang in Privateigentum befindlichen Flurstücken bestehenden Nutzungen würde städtebauliche Fremdkörper fixieren und dort zudem noch Entwicklungsoptionen zulassen müssen, die zu einer Verschärfung der Fehlentwicklung führen könnten. Zudem würde eine Beibehaltung des Motorpolwegs zu einer unwirtschaftlichen Erschließungssituation sowie zu verkehrlichen Konflikten im Bereich der erforderlichen Anbindungen an das weiterführende Straßennetz führen. Planungsalternativen zu einer Umwandlung der gesamten Flächen zwischen den Patton-Barracks und der Rudolf-Diesel-Straße in eine öffentliche Grünfläche drängen sich nicht auf. Auch eine Beibehaltung der gegenwärtigen Situation ist städtebaulich aus den oben dargelegten Gründen nicht zielführend. Die Stadt Heidelberg strebt daher einen Erwerb der bislang in Privateigentum befindlichen Flächen an. Diesbezügliche Ankaufsverhandlungen konnten bislang noch nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Flächen des ehemaligen Bahndamms sowie die noch unbebauten Baugrundstücke südlich der Rudolf-Diesel-Straße befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH). Auf den Flächen der EGH sind bislang keine baulichen Anlagen vorhanden.

## 8.2 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.

## 8.3 Kosten

Die voraussichtlichen Kosten der im Planungsgebiet auf Grundlage des ausgewiesenen Sanierungsgebiets durchzuführenden Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die der Vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Kapitel 3.4) beigefügt ist. Demnach ist mit Kosten für Vorbereitungsmaßnahmen von ca. 2,0 Mio. €, für Ordnungsmaßnahmen (insbesondere Abbruchkosten, Sanierungskosten, Erschließung) in Höhe von ca. 35,2 Mio. €, für Baumaßnahmen im Bereich öffentlicher Gebäude von ca. 4,8 Mio. € und von Finanzierungskosten in Höhe von ca. 0,6 Mio. € zu rechnen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird regelmäßig fortgeschrieben.

## **9 Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 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.

### **9.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

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

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

### **9.3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

## **B Umweltbericht**

### **1. Beschreibung der Planung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg stehen neben vier weiteren Konversionsflächen auch die ehemaligen Patton Barracks für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung.

Das fast 15 Hektar große Areal der Patton Barracks liegt im Norden des Stadtteils Kirchheim und grenzt unmittelbar an die Stadtteile Bahnstadt, Weststadt und Südstadt. Mit einer Entwicklung des bislang isoliert liegenden Areals besteht die Chance, eine weitestgehend versiegelte, untergenutzte Fläche einer stadtverträglichen Nachnutzung zuzuführen.

Da neben einer zivilen Nachnutzung des Areals auch eine Vernetzung des früheren Kasernengeländes mit den umliegenden Stadträumen sowie eine Verbindung bestehender Wegebeziehungen durch das Areal Ziele der städtebaulichen Planung sind, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Flächen, die nicht zum vormaligen Kasernengelände gehören. Es handelt sich hierbei um die nördlich an das Kasernengelände anschließenden Grünflächen einschließlich eines ehemaligen Bahngeländes sowie derzeit noch unbebaute Brachflächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße.

Planungsrechtlich ist das Areal derzeit überwiegend als Außenbereich gemäß Paragraph 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

#### **1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets**

Das Plangebiet befindet sich in den Gemarkungen Kirchheim und Bahnstadt. Es umfasst im Wesentlichen

- die Flächen der früheren Patton Barracks
- die umgebenden Straßenräume
- den früheren Union-Sportplatz sowie daran anschließenden Kleingartenflächen
- den früheren Bahndamm der Bahnlinie Heidelberg-Rangierbahnhof - Heidelberg-Kirchheim
- Brachflächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße

Der Geltungsbereich umfasst ca. 20,3 ha und wird begrenzt

- im Norden: durch die Rudolf-Diesel-Straße bzw. die südliche Grenze der Flurstücke 8059, 8060, 8102 und 8102/1
- im Osten durch den Kirchheimer Weg
- im Süden durch die Straße „Im Mörgelgewann“
- im Westen durch die Speyerer Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1888/36, 1888/37, 1888/38, 1888/86, 2716/4, 2788, 2788/3, 2788/4, 2788/5, 2788/6, 2788/7, 2788/8, 2790, 2791, 2791/6, 2791/7, 2791/8, 2792, 2794, 2795/3, 2816/16, 6616/21, 6616/21, 6622 (teilweise), 6622/1, 6623, 6624 (teilweise, Kirchheimer Weg), 6625, 8107, 41576 (teilweise, Kirchheimer Weg), 41597 (Straße „Im

Mörgelgewann“), 41628, 41628/1, 41628/2 und 41708 (teilweise, Speyerer Straße).

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 21.01.2019.

### 1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Umnutzung der früher militärisch genutzten Flächen in eine zivile Nachnutzung durch Gewerbebetriebe insbesondere aus den Bereichen Hochtechnologie, Wissenschaft und Forschung. Als weiterer Baustein in der Nutzungskonzeption soll dem in Heidelberg bestehenden Bedarf für eine Großsporthalle Rechnung getragen werden.

Basis der städtebaulichen Planungskonzeption des Bebauungsplans ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der am 30.03.2017 vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan „Heidelberg Innovation Park“, erstellt durch das Büro Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich in Zusammenarbeit mit agence ter, Karlsruhe. Dieser stellt das städtebauliche Grundgerüst für die Konversion der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Patton Barracks“ dar und dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und die weiteren vertiefenden Planungs- und Realisierungsschritte.

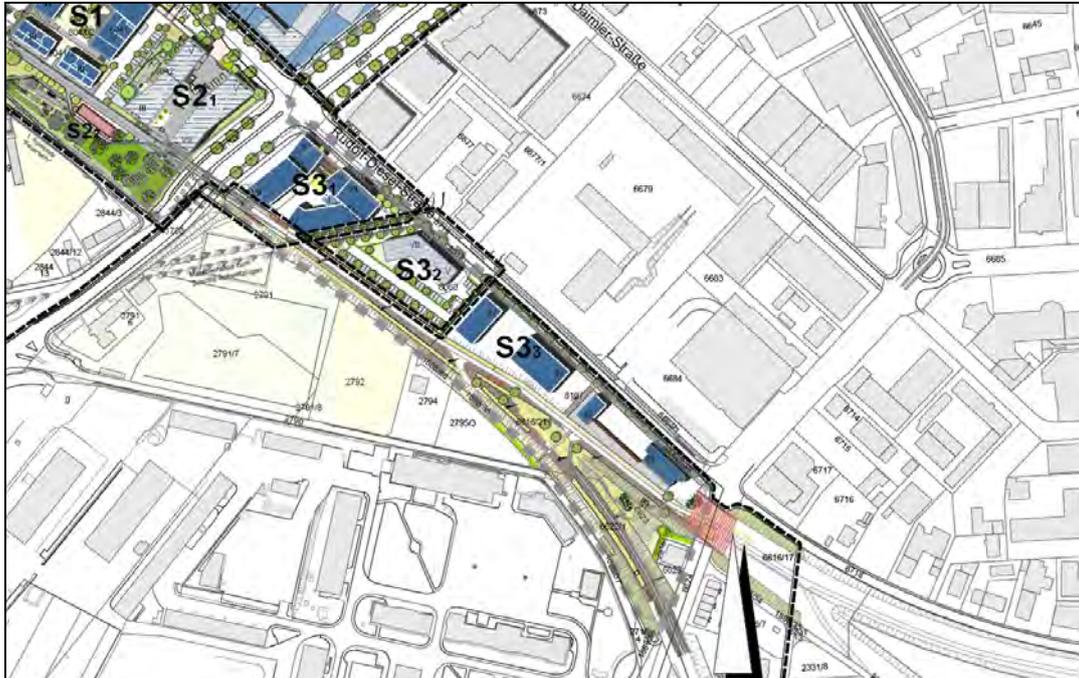


Rahmenplanung Patton Barracks, Stand 15.02.2017

Die im Rahmenplan noch verankerte Wohnbauentwicklung südlich der Straße „Im Mörgelgewann“ soll zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Verfahren unter Einschluss der angrenzend gegebenen weiteren Entwicklungsoptionen, aber auch der vorhandenen grundstücksrechtlichen Bindungen, konkretisiert werden. Sie ist damit nicht mehr Teil der Planungsgrundlage für den Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vernetzung des Planungsgebiets mit den umgebenden Stadtstrukturen werden die Flächen des früheren Bahndamms, des Union-Sportplatzes und die Kleingartenflächen nördlich des Kasernengeländes sowie die zum Entwicklungsgebiet Bahnstadt gehörenden, noch unbebauten Baugrundstücksflächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße einbezogen.

Für den Bereich zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und dem früheren Bahndamm ist zudem die Rahmenplanung Bahnstadt maßgebend.



Ausschnitt aus der Rahmenplanung Bahnstadt – Fortschreibung 2017

#### 1.4 Flächenbedarf der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	gemäß BP
<b>Versiegelte Flächen</b>		
Früher militärisch genutzte Grundstücke – versiegelte Flächen	115.000 m <sup>2</sup>	--
Sportflächen (ohne natürlichen Oberboden)	10.100 m <sup>2</sup>	--
Gewerblich genutzte Grundstücke / Gewerbegebiete – versiegelte Flächen	3.300 m <sup>2</sup>	68.010 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (GRZ 0,8)	--	450 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,9)		14.580 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf (mit GRZ 1,0)	--	5.450 m <sup>2</sup>

<b>Flächennutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>gemäß BP</b>
<b>Versiegelte Flächen</b>		
Sondergebiet (GRZ 1,0)	--	1.760 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	19.280 m <sup>2</sup>	52.880 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen (soweit im Bebauungsplan festgesetzt)	--	7.450 m <sup>2</sup>
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>147.680 m<sup>2</sup></b>	<b>150.580 m<sup>2</sup></b>
<b>Unversiegelte Flächen</b>		
Früher militärisch genutzte Grundstücke – unversiegelte Flächen	33.200 m <sup>2</sup>	--
Brachflächen (Flächen südl. Rudolf-Diesel-Straße)	5.560 m <sup>2</sup>	--
Gewerblich genutzte Grundstücke / Gewerbegebiete – unversiegelte Flächen (bei GRZ 0,8)	--	16.980 m <sup>2</sup>
Sondergebiet – unversiegelte Flächen (bei GRZ 0,8)		110 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf – unversiegelte Flächen (bei GRZ 0,9)		1.620 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8.660 m <sup>2</sup>	8.660 m <sup>2</sup>
Kleingartenflächen	5.440 m <sup>2</sup>	--
Sonstige Grünflächen	3.920 m <sup>2</sup>	25.140 m <sup>2</sup>
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>56.160 m<sup>2</sup></b>	<b>52.510 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>203.090 m<sup>2</sup></b>	<b>203.090 m<sup>2</sup></b>

Somit wird eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.900 m<sup>2</sup> zulässig.

## 2. Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nut-

zungsfähigkeit 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.

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

### **Wasserrecht**

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sollen natürliche oder naturnahe Gewässer er-

halten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **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.

## **2.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan**

Der Landschaftsplan gliedert sich in drei Teilpläne: Den „Konfliktplan“, das „Fachkonzept“ und das „Rahmenkonzept Biotopverbund“.

Im Konfliktplan sind die Flächen des Planungsgebiets nur entsprechend des bisherigen Bestandes als Bauflächen, als Grünflächen sowie als Verkehrsfläche dargestellt.

Im Fachkonzept sind entlang der Speyerer Straße und der früheren Maulbeerbaumallee landschaftsgliedernde Baumreihen und Gehölze dargestellt. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIb ist nachrichtlich übernommen.

Im Rahmenkonzept ist die frühere Maulbeerbaumallee als lineares Vernetzungselement dargestellt.

## **2.3 Fachrechtliche Unterschützstellungen**

### **2.3.1 Naturschutzrecht**

#### Schutzgebiete und –objekte gemäß §§ 20-30 BNatSchG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine naturschutzrechtlichen Unterschützstellungen gemäß §§ 20-30 BNatSchG vor.

#### Biotopkartierung Baden-Württemberg

Für den Untersuchungsraum sind in der Biotopkartierung Baden-Württemberg folgende „besonders geschützte Biotopgebiet (§ 32 NatSchG) erfasst:

- Biotop-Nr. 166182210135 „Hecke – Bahndamm – Kirchheimer Weg/Speyerer Straße“ im Bereich des ehemaligen Bahndammes im Nordosten von Patton Barracks.

### Schutzgebiete und –objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete).

#### **2.3.2 Wasserrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Verordnung der Stadt Mannheim als untere Wasserbehörde zugunsten des Trinkwasserversorgers MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“ früher „Rheinau“ vom 7. Januar 2014. Das Planungsgebiet ist Teil der Wasserschutzzone III B.

Gemäß der genannten Rechtsverordnung ist die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete nur zulässig,

- soweit dies mit den Schutzziele dieser Wasserschutzgebietsverordnung vereinbar
- wenn keine Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Ausweisung entgegenstehen
- wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen wird und
- soweit die geplante Bebauung nicht den Belangen der Grundwasserneubildung entgegensteht.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich insbesondere Beschränkungen in Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Erschließung von Grundwasser und Oberflächenwasser zur Wärme- oder Kältegewinnung, auf Erdwärmesonden, auf den Umgang mit Abwasser und den Umgang mit belasteten Bodenmaterialien.

#### **2.3.3 Denkmalrecht**

Die Kartierung der Bau- und Kunstdenkmale von Heidelberg verzeichnet im Bereich zwischen der Speyerer Straße und dem Kirchheimer Weg die Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Kirchheimer Weg, Rudolf-Diesel-Straße: Eisenbahnbrücke  
Vollwandträger-Bogenbrücke aus genieteten Stahlprofilen mit oberliegender, geschlossener Fahrbahn für drei Gleise. Polsterplatten für die Auflager aus grauem Granit, Widerlagermauern aus rötlichem, bossiertem Naturstein. 1910 erbaut. 16 Tragbögen stehen leicht schräg zur Straßenachse. Bei einer Stützweite von 13,9 m und einer max. Lichthöhe von 4,80 m überwölben sie den Kirchheimer Weg auf einer Breite von 24,1 m. Typische Konstruktion für zumeist innerstädtische, oft bahnhofsnahe Eisenbahnbrücken. Die Typwahl wird in der Regel von den Zwängen des Kreuzungsverkehrs bestimmt, der eine ausreichende Durchfahrtshöhe für den Straßenverkehr bei oft geringer Höhe der Bahndämme erfordert. Bogenförmige Untergurte waren dann die bessere Wahl, wenn man die konstruktiv aufwändigere Fachwerkkonstruktion vermeiden konnte. Die erhöhten Ansprüche an das ästhetische Erscheinungsbild sind in der Materialwahl sowie in der Ausgestaltung der Details ablesbar. Bemerkenswert die großen Steinformate des Rustika-Mauerwerks. Die grob bossierten Steine der Widerlagersockel sind mit breiten Zierfugen sowie gerundeten Gurtgesimsen von den feiner bossierten Steinen der

Flügel- und Böschungswände abgegrenzt. Die eisernen Konsolen sind noch bogenförmig, die darauf stehenden Eisengeländer bereits zeittypisch geradlinig ausgestaltet.

Im Kasernengelände selbst sind keine baulichen Anlagen als Kulturdenkmale nach DSchG. Mit Schreiben vom 27.11.2014 wird jedoch die Aufnahme des „Doppelkompagnie-Gebäudes der Infanteriekaserne“ (Gebäudes 106) in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg nach §2 DSchG begründet. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. In der Begründung wird das Gebäude als „besonders eindrucksvolles Beispiel der Kasernenarchitektur (...) im Deutschen Reich ab März 1912“ bezeichnet. „Als exemplarischer Vertreter des Bautyps Doppelkompagnie-Gebäude kommt dem Bauwerk wissenschaftliche Bedeutung zu, als qualitätsvolle monumentale Kasernenarchitektur mit klassizistischen Zügen im Sinne Friedrich Weinbrenners künstlerische Bedeutung. Die Nutzung als Kriegsgefangenenlager französischer Offiziere dokumentiert einen wichtigen Teil der Heimatgeschichte Heidelbergs“ (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege 2014).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmäler, wird nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt. Allerdings wird das Kasernenareal Patton Barracks im Westen von der römischen Fernstraße begrenzt wird, deren Verlauf mit der heutigen Speyerer Straße identisch ist. Bodeneingriffe, die an dieses Areal grenzen, müssen daher archäologisch überwacht werden.

### **2.3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 umfasst in § 2 Schutzgegenstand alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne. Da das ehemalige Gelände der Patton Barracks bebaut ist und auch allseitig umbaut ist, gilt die Baumschutzsatzung neben dem Bereich des früheren Union-Sportplatzes sowie der Straße „Im Mörgelgewann“ auch für dieses Areal.

Bäume, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung ist möglich, wenn dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen oder veranlasst werden.

## **2.4 Städtische Fachplanungen und Gutachten**

### **2.4.1 Stadtklimagutachten**

Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“, das durch die Projektgemeinschaft GEONET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Fr. G. Gross (Universität Hannover) erstellt wurde, vorgelegt. Dieses Gutachten schreibt das ursprüngliche Gutachten aus dem Jahr 1995 fort. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Methodischer Ausgangspunkt für die Analyse der klimaökologischen Funktion ist die Gliederung des Stadtgebietes in bioklimatisch belastete

Siedlungsräume (Wirkungsräume) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsräume). Sofern diese Räume nicht unmittelbar aneinandergrenzen und die Luftaustauschprozesse stark genug ausgeprägt sind, können linear ausgerichtete, gering überbaute Freiflächen (Kaltluftleitbahnen) beide miteinander verbinden. Im Vordergrund der Bewertung stehen dabei austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchheim – Innovationspark“ ergeben sich aus dem Klimagutachten folgende Erkenntnisse:

- die Konversionsfläche sowie die angrenzenden Bereiche am Kirchheimer Weg und dem Mörgelgewann bilden den Wirkungsraum (K-W7), der sich am Tag und in der Nacht aufgrund der starken Überbauung sowie Versiegelung als bioklimatisch belastet darstellt
- in der simulierten Nachtsituation wurde eine um 2 Grad Celsius höhere Durchschnittstemperatur im Vergleich zum Heidelberger Durchschnitt ermittelt, das bodennahe Einwirken von Kaltluft ist lediglich in Randbereichen zu beobachten
- vorhandene Grün- und Freiflächen innerhalb des Wirkungsraums weisen somit eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Die Gutachter empfehlen eine Reduzierung der Flächenversiegelung sowie die Erhöhung des Vegetationsanteils durch z.B. Fassaden- und Dachbegrünung

Der ehemalige Bahndamm mit den angrenzenden bislang unbebauten Freiflächen ist als Ausgleichsraum gekennzeichnet. Zudem liegen im Süden der Patton Barracks zwei Ausgleichsräume (K-A2 und K-A3) mit erheblicher Wirkung auf die nördlichen Siedlungsbereiche Kirchheims. Die ca. 69 ha großen Ausgleichsräume werden vorwiegend landwirtschaftlich bzw. für den Betrieb von Sportanlagen genutzt und von Nordost nach Südwest hin von Kaltluft überströmt. Daraus resultiert eine gute Durchlüftung der nördlich angrenzenden Siedlungsflächen, welche einen Beitrag zum Abbau der nächtlichen Wärmebelastung liefert. Um den bodennahen Luftaustausch möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollte sich laut Stadtklimagutachten eine weitere bauliche Entwicklung entlang des Kirchheimer Wegs konzentrieren.

#### **2.4.2 Masterplan 100% Klimaschutz**

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050. Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

#### **2.4.3 Artenschutzplan (2012)**

Der Erhalt der biologischen Vielfalt im Ballungsraum stellt eine besondere Herausforderung dar. Die starke Zerschneidung der Landschaft durch zahlreiche Straßen, kleinflächige Biotope, kleinparzellige Grundstücke und komplizierte Besitzverhältnisse, Freizeitnutzung und Erholungssuche erfordern ein hohes Maß an konzeptioneller Arbeit und Organisation. Zur Absicherung des Vorhabens stellt die Stadt Heidelberg eigene Grundstücke zur Verfügung und koordiniert Maßnahmen auf privaten Grundstücken. Die begleitenden Forschungsarbeiten ermöglichen eine langfristige wissenschaftliche Begleitung und Kontrolle sowie eine Überprüfung der Wirksamkeit der ergriffenen Managementmaßnahmen.

Für die Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzplans wurden fünf Schwerpunktbereiche definiert. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine besondere Arten- und Biotopausstattung aus. Es ist eine hohe Dichte an geschützten Biotopen vorhanden und/oder es kommen zahlreiche Arten der Roten Listen vor. Außerdem sind es Gebiete mit repräsentativem Charakter für die verschiedenen Naturräume Heidelbergs und deren typischen Arten und Biotopen. Über die Schwerpunktbereiche hinaus lassen sich Maßnahmen definieren, die unabhängig von bestimmten Bereichen durchgeführt werden sollen:

- Maßnahmen an Gewässern (zum Beispiel Offenlegungen, naturnahe Ufergestaltung, Herstellung der Durchwanderbarkeit von Fließgewässern),
- Förderung der Beweidung durch Schafe und Ziegen,
- Pflege von Hohlwegen und Lößwänden,
- Neophytenbekämpfung,
- Obstbaumpflanzungen,
- Heckenpflanzungen,
- Freistellung und Sanierung von Trockenmauern.

Die Konversionsfläche Patton Barracks liegt in keinem Schwerpunktbereich. Durch eine weitgehende Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Neuordnung des Gebietes und die zusätzlichen Baum- und Gehölzpflanzungen können Habitatstrukturen für die Arten des urbanen Siedlungsbereiches erhalten beziehungsweise neu geschaffen werden.

### **3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

#### **3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

Bereits vor Beginn der Bauleitplanung wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen in Form von Fachämterrunden Anregungen und Hinweise der von der Planung Konversion „Patton Barracks“ betroffener Fachämter abgefragt und der Umfang der zu erstellenden Fachgutachten festgelegt.

Die Öffentlichkeit sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits am vorlaufenden Planungsprozess der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Rahmenplanung beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Inhalt und Aufbau der Umweltprüfung wurden zwischen dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt Heidelberg abgestimmt.

#### **3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

Im Zuge der Umstrukturierung und Neuordnung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

##### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der

baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Abbruch nicht mehr genutzter Gebäude
- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für weitere Nachnutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

#### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr
- Erhöhter Nutzungsdruck auf Naherholungsflächen

Im vorliegenden Fall sind anlagebedingte Vorbelastungen durch die Nutzung der US-Armee, durch zwei Gaststätten an der Speyerer Straße und am Kirchheimer Weg sowie durch einen Sportverein (Union) zu berücksichtigen.

## **4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

### **4.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Relief**

Der Untersuchungsraum zählt zum Naturraum 226 Bergstraße/ 226.1 Gaisbergfuß. Die Landschaftseinheit ist durch lößbedeckte, mehr oder weniger steile, überwiegend westexponierte, wärmebegünstigte Hanglagen gekennzeichnet. Der mit mächtigem Schwemmlöß bedeckte, flach ansteigende Hangfuß wird – soweit er nicht baulich genutzt ist - überwiegend intensiv gartenbaulich und kleingärtnerisch genutzt.

## 4.2 Schutzgut Boden

### Versiegelungsgrade

#### a) Patton Barracks:

Der Bereich des früheren Kasernengeländes stellt sich weit überwiegend als versiegelte Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen dar. Bei insgesamt 115.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ergibt sich ein Versiegelungsgrad von insgesamt ca. 77,5 %.

In einer Teilflächenbetrachtung entfallen die Versiegelungsflächen wie folgt auf die Teilbereiche:

- Ehem. Motorpool: ca. 52.900 m<sup>2</sup>, Versiegelungsgrad: 95%
- Ehem. Grenadierkaserne: ca. 58.300 m<sup>2</sup>, Versiegelungsgrad: 76%
- Sportflächenbereich: ca. 3.800 m<sup>2</sup>, Versiegelungsgrad: 23%

Der hohe Anteil an Versiegelungsflächen ist vorrangig auf die Kfz- Aufstell-, Abstell- und Wartungsflächen im Bereich Motorpool sowie dem generell dichten Netz an versiegelten Straßen, Wegen und Parkierungsflächen zurückzuführen. Die Gebäudegrundflächen (Hauptgebäude, ohne untergeordnete Bauwerke) umfassen nur ca. 27.500 m<sup>2</sup> (17,5%).

Als unversiegelte Freiflächen mit zusammen 33.200 m<sup>2</sup> sind drei größere zusammenhängende Grünflächen auf dem Gelände vorzufinden:

- die Sportfläche mit Zierrasen im zentralen südlichen Bereich
- eine Zierrasenfläche mit angrenzenden Heckenbestand im Vorfeld des Theatergebäudes (Gebäude 109)
- eine zentral gelegene Grünfläche mit Baumbestand im Umfeld der Chapel

Daneben umsäumen in der Regel schmale Grünstreifen im unmittelbaren Abstandsflächenbereich die Gebäude. Die Mannschaftsgebäude verfügen teilweise auch über zugeordnete kleinere, parkähnliche Grünanlagen (Baum- und Heckenbestände).

Die Außengrenzen von Patton Barracks werden gesäumt von Grünstreifen mit Baum- und Heckenzaunbeständen.

#### b) Flächen nördlich der Patton Barracks einschließlich des Bahndamms:

Die Flächen nördlich des Kasernengeländes einschließlich des Bahndamms mit insgesamt ca. 39.850 m<sup>2</sup> weisen nur einen insgesamt geringen Versiegelungsgrad durch einzelne Wege, durch drei Gebäude sowie durch den früheren Union-Sportplatz auf. Ausgangspunkt der Bilanzierung ist der Zustand vor Baubeginn des BDCOE. Es ergeben sich dort folgende versiegelte Flächen:

- Verbindungsstraße Speyerer Straße – Kirchheimer Weg: ca. 2.850 m<sup>2</sup>
- Gebäude Speyerer Straße 15 mit befestigten Nebenflächen: ca. 1.500 m<sup>2</sup>
- Union-Sportplatz mit zugehörigen Gebäuden und Nebenflächen (der Sportplatz stellte sich als Aschenfläche und somit ohne natürlichen Oberboden dar): ca. 10.100 m<sup>2</sup>
- Speyerer Straße 15/5 mit befestigten Nebenflächen (Schotterparkplatz): ca. 1.250 m<sup>2</sup>
- Kirchheimer Weg 2 mit befestigten Nebenflächen: ca. 550 m<sup>2</sup>

- Fuß- und Radwege im Bereich des früheren Bahndamms: ca. 1.890 m<sup>2</sup>

c) Einbezogene Verkehrsflächen:

Die in den Bebauungsplan einbezogenen, umgebenden Verkehrsflächen (Speyerer Straße, Kirchheimer Weg, Im Mörgelgewann) sind jeweils vollständig versiegelt und umfassen ca. 14.540 m<sup>2</sup>.

### Altlasten

Zur Abschätzung des Altlastenverdachts und damit in Zusammenhang stehender abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen wurde auf die in Kapitel 9.8 des Umweltberichts benannten Quellen zurückgegriffen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster waren im Bereich des früheren Kasernengeländes ursprünglich 21 Teilflächen als Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) ausgewiesen. Die Untersuchung der Kontaminationsverdachtsflächen ergab, dass bei den untersuchten kontaminationsverdächtigen Flächen der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden konnte.

In fast allen abgeteuften Sondierungen im Bereich der Patton Barracks wurde eine bis 3,6 m mächtige Auffüllschicht angetroffen. In dieser Auffüllschicht wurden u. a. punktuell hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 1050 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung besteht im Sinne der Altlastenbearbeitung derzeit kein weiterer Handlungsbedarf, da keine akute Gefährdung über die Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser vorhanden ist.

Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit den hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden.

Eine ehemalige Kiesgrube tangiert das Areal. Die Grube wurde zwischen 1880 und 1910 verfüllt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen besteht für diese Grube kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastenbearbeitung. In der Auffüllschicht können punktuell Belastungen vorhanden sein.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche der Patton-Barracks und die ehemalige Kiesgrube unter der Rubrik „Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

### Kampfmittel

Den folgenden Ausführungen liegt die historisch-genetischen Kurzrekonstruktion „Patton Barracks incl. NATO-Motorpool“ vom 16.02.2015 zugrunde (Mull & Partner 2015).

Als relevanter Betrachtungszeitraum wurde dort der Beginn der militärischen Nutzung bis Anfang der 1950er Jahre angesehen. In den Schilderungen der

Kriegsereignisse gibt es keine Hinweise, die Rückschlüsse auf das Vorhandensein von Kampfmitteln in erwähnenswertem Umfang im Untersuchungsgebiet zulassen. Luftangriffe verursachten im Stadtgebiet von Heidelberg generell nur kleinere Schäden, räumlich konzentriert an den Eisenbahnlinien. Kampfhandlungen im Bereich des Untersuchungsgebietes finden in den ausgewerteten Unterlagen keine Erwähnung. So sind auch keine Schäden durch Artilleriebeschuss in der damaligen Grenadier-Kaserne bekannt. Hingegen werden basierend auf Erkenntnissen aus der multitemporalen Luftbilddauswertung im Auftrag des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD, Schreiben vom 14.01.2015) aus dem Verursachungsszenarium „Luftangriffe“ drei kampfmittelverdächtige Flächenbereiche identifiziert und als Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF) 1-3, Sprengbombenabwurfgebiet, ausgewiesen. Es handelt sich hierbei zum einen um einen Bombentrichter auf der südlichen Grenze des Gebietes. Nach der Methodik des KMBD umfasst der Trichter in Hinblick auf mögliche Blindgänger einen Sicherheitsradius von 50 m. Des Weiteren werden zwei „bombardierte Bereiche“ im Südwesten des heutigen Motorpools ausgewiesen, mit der Vermutung, dass dort insgesamt fünf Gebäude durch die Einwirkung von Stabbrandbomben zerstört wurden. Hier ist mit Bombenblindgängern in den Auffüllungsschichten zu rechnen. Die KMVF 1-3 entsprechen nach der Arbeitshilfe Kampfmittelräumung des Bundes der Kategorie 2: „Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf“.

Die Kampfmittelverdachtsflächen sind vor erdeingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Flächenentwicklung durch eine Fachfirma zu sondieren.

Aus den weiteren Verursachungsszenarien „Bodenkämpfe“, „militärischer Regelbetrieb“, „Munitionsvernichtung“ sowie „Munitionslagerung und -produktion“ lässt sich kein weiterer Kampfmittelverdacht ableiten. In Hinblick auf den Verdacht von Boden-/Grundwasserkontaminationen wird aus den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchungen auf zwei Flächenbereiche hingewiesen: Hohlformen (Grabenanlagen, Feuerlöschbecken) im Bereich des NATO-Motorpools und die großen Kfz-Stellflächen und Wartungsflächen, ebenfalls im Bereich des NATO-Motorpools. Die diesbezüglichen Untersuchungen obliegen der Altlastenthematik (siehe oben).

Für das Untersuchungsgebiet wurden drei Kampfmittelverdachtsflächen (Flächenbombardements) mit der Empfehlung zu weiteren Untersuchungen ausgewiesen. Die drei Verdachtsflächen umfassen insgesamt ca. 11.500 m<sup>2</sup> Anhaltspunkte für hierdurch verursachte weitere Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.

#### 4.3 Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

##### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 10 m.

Die unversiegelten Flächen tragen – soweit sie nicht im Zuge der laufenden Baumaßnahmen verdichtet wurden - zur Grundwasserneubildung im Plangebiet mit einer Neubildungsrate von 50 bis 100 mm pro Jahr bei.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird bislang der Kanalisation zugeleitet.

#### 4.4 Schutzgut Klima

Im „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“ aus dem Jahr 2015 sind die Freiflächen des früheren Kasernengeländes als Wirkraum K-W7 mit einer überwiegend weniger günstigen bis ungünstigen bioklimatischen Situation im Siedlungsbereich erfasst. Der Wirkraum weist gemäß den Aussagen im Anhang B des Stadtklimagutachtens die Merkmale eines Gewerbegebiets auf. „Aufgrund seiner starken Versiegelung und Überbauung sowie Mangel an Verschattung weist der Großteil des Wirkraums 7 eine bioklimatische Belastung sowohl am Tage als auch in der Nacht auf. Die Überwärmung spiegelt sich auch in der mittleren bodennahen Lufttemperatur während der simulierten Nachtsituation wider.

Mit 16,8° liegt sie etwa 2° über dem Durchschnittswert des Heidelberger Stadtgebiets. Das bodennahe Einwirken von Kaltluft ist lediglich im Randbereich des Areals zu beobachten. Die Grün- und Freiflächen dieses Wirkungsraums weisen daher eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf“ (Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg - Anhang B, Seite 60).

Siedlungsräume mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Es sollte möglichst keine weitere Verdichtung stattfinden. Die Durchlüftung ist zu verbessern; der Vegetationsanteil ist zu erhöhen, die Freiflächen sind zu erhalten. Vorgeschlagen wird eine Entsiegelung und gegebenenfalls Begrünung von Blockinnenhöfen.

Die Flächen des früheren Bahndamms mit den angrenzenden Freibereichen sind nicht als eigener Ausgleichsraum erfasst. Dessen ungeachtet kommt den Flächen eine mittlere bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Mit zunehmender bioklimatischer Bedeutung wächst die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Der Luftaustausch mit der Umgebung ist zu erhalten; Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sind zu vermeiden.

Zudem liegen südlich der Patton Barracks zwei Ausgleichsräume (K-A2 und K-A3) mit erheblicher Wirkung auf die nördlichen Siedlungsbereiche Kirchheims. Die ca. 69 ha großen Ausgleichsräume werden vorwiegend landwirtschaftlich bzw. für den Betrieb von Sportanlagen genutzt und von Nordost nach Südwest hin von Kaltluft überströmt. Daraus resultiert eine gute Durchlüftung der nördlich angrenzenden Siedlungsflächen, welche einen Beitrag zum Abbau der nächtlichen Wärmebelastung liefert.

#### 4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### 4.5.1 Biotop- und Nutzungstypen

Die Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen erfolgte nach der Systematik des Landesamtes für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) und verzeichnet im Bereich des früheren Kasernengeländes die dortigen Grünflächen überwiegend als Zierrasen. Der Zustand des Zierrasens konnte zum Zeitpunkt der Erhebung 2014 als lediglich „kaum verwildert“ beschrieben werden. Daneben existieren im östlichen Bereich im Umfeld des Gebäudebestandes der ehem. Grenadierkaserne größere Gartenflächen. Die Gartenflächen sind zu einem größeren Teil von Heckenzäunen bzw. Hecken mit standorttypischer Artenzusammensetzung umsäumt. Eine Inaugenscheinnahme im Mai 2015 zeigt offensichtliche Anzeichen von Verwilderung aufgrund unterlassener Grün- und Freiflächenpflege auf den Zierrasen- und Gartenflächen. An größeren Baumarten sind überwiegend heimische und nicht-heimische Laubbäume wie Silberahorn, Rosskastanie und Platanen, vereinzelt auch heimische Nadelbäume vorzufinden.

Nördlich des Kasernengeländes finden sich um das Gelände des Unions-Sportplatzes sowie die beiden bestehenden Gaststätten Hecken mit standorttypi-

scher Artenzusammensetzung, die durch Einzelbäume ergänzt werden. Der Sportplatz selbst ist als Aschenplatz ohne natürliche Bodenstrukturen angelegt.

Die Flächen des früheren Bahndamms wurden im Zuge der Entwicklung der Bahnstadt bereits als artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen mit einem vielgestaltigen Mosaik aus Gabionenwänden, offenen Schotterflächen, Totholzstapeln, Gehölzgruppen und Einzelbäumen angelegt.

Die Flächen unmittelbar südlich der Rudolf-Diesel-Straße stellen sich als offene Bodenflächen mit ruderalem Pflanzenbewuchs dar.

#### 4.5.2 Fauna

Die Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten im Bereich der Patton Barracks erfolgte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Kapitel 3.4) durch ein bio-ökologisches Gutachten (Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung) aus dem Jahr 2015 und eine ergänzende Erhebung des Artenbestands in Hinblick auf Fledermäuse (Heinz, August 2015). Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde ein ergänzendes Gutachten „Konversionsfläche Patton Barracks Heidelberg-Kirchheim - Artenschutzrechtliche Untersuchungen auf Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken“ durch die Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH (GefaÖ), Walldorf, September 2017 erstellt.

Ergebnis der Gutachten ist folgendes:

##### Avifauna (Vögel)

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigt sich mit 43 Vogelarten relativ artenreich. Für etwa 60% der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten, wobei es sich bei den Brutvögeln um überwiegend typische Arten im Siedlungsbereich handelt. Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln hervorzuheben: Turmfalke, Türkentaube, Grünspecht, Star, Haussperling, Girlitz und Bluthänfling. Brutplätze dieser Arten finden sich in Gebäuden, Bäumen und Baumhöhlen.

Turmfalke und Grünspecht sind zudem streng geschützte Arten. Durch die geplanten Rückbau- und Bauvorhaben werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel verloren gehen. Damit werden Verbotstatbestände nach dem BNatSchG ausgelöst. Für den Grünspecht müssen daher geeignete Nisthilfen im Gebiet installiert werden. Ebenso sind künstliche Nisthilfen für den Turmfalken im Umfeld zu errichten. Für den Haussperling und dem Star müssen ebenfalls Nisthilfen im Gebiet installiert werden.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Nahrungsgästen der Umgebung hervorzuheben: Weißstorch, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wanderfalke, Rauchschwalbe, Mauersegler, Gartenrotschwanz, Pirol und Dohle.

Bei den übrigen im Gebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten. Entfallender Lebensraum muss durch artenspezifische Ausgleichsmaßnahmen und durch baurechtlichen Grünausgleich wiederhergestellt werden. Bei Verlust von Wohn- und Niststätten an Gebäuden sind als bestandsstützende Maßnahme neue Wohn- und Niststätten im Zuge von Gebäudeneubauten/ Sanierungen zu realisieren.

##### Heuschrecken

Auf der untersuchten Fläche wurden während den Untersuchungen 2015 insgesamt 5 Heuschreckenarten nachgewiesen. Mit der Blauflügeligen Ödlandschrecke, die als gefährdete Art auf der Roten Liste Baden-Württembergs steht, wurde vereinzelt mit insgesamt geringer Populationsdichte in kleinen Bereichen des Untersuchungsgebietes vorgefunden, bevorzugt auch auf Standorten mit Versiegelungsflächen. Der Gutachter geht hierbei davon aus, „dass ein größerer Anteil aktueller Fundstellen erst in der jüngsten Vergangenheit nach der Aufgabe der Gebietsnutzungen als Habitat genutzt wurde“ (Bioplan GmbH 2015, S.13). Diese Aussage bezieht sich auch auf die weiteren vier vorgefundenen Arten. Diese vier Arten sind in Baden-Württemberg weit verbreitet und besitzen eine gute bis sehr gute Ausbreitungsfähigkeit.

Im Jahr 2017 konnten bereits 12 Arten nachgewiesen werden, darunter die besonders geschützte Art ‚Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulea)‘. Sie konnte im gesamten Gebiet an mehreren Stellen mit einzelnen Individuen nachgewiesen werden. Weiterhin konnte die gefährdete Art ‚Westliche Beißschrecke (Platycleis albopunctata)‘ im Gebiet nachgewiesen werden. Da es sich bei den beiden genannten Arten hierbei nur um Einzelindividuen und damit um eine kleine Population handelt und im nahen Umfeld, in dem keine Bauarbeiten anstehen, Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind wird die artenschutzrechtliche Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Dies gilt auch für die weiteren Arten, bei denen es sich um häufige und weit verbreitete Arten handelt.

### Reptilien

Der Untersuchungsbereich erstreckte sich über Patton Barracks sowie angrenzende Ausgleichsflächen der Bahnstadt (Bahndamm). Hierbei konnten in der Untersuchung 2015 insgesamt 43 Mauereidechsen nachgewiesen werden, mit einer starken räumlichen Konzentration im Norden und Nord-Osten im Übergangsbereich zu den angrenzenden Ausgleichsflächen. Bemerkenswert ist die geringe Zahl adulter Exemplare (5 Männchen, 2 Weibchen), was auf die erst kürzlich begonnene Besiedelung der Flächen Hinweise gibt. Bevorzugt erfolgt die Besiedelung längs linearer Strukturen wie Mauern und Straßenrändern. Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden (Bioplan GmbH 2015).

Im Rahmen der im Juli 2017 durchgeführten Erfassung wurden ebenfalls nur Tiere der Mauereidechse nachgewiesen.

### Fledermäuse

Das Quartierangebot im Gebäudebestand ist insgesamt gering. Potenzielle Hangplätze für Fledermäuse gibt es an einigen Gebäuden z.B. hinter den Flachdachblenden, den Dachrinnen oder den Ortgangziegeln, am Dachrand, hinter einer Holzleiste und eventuell auch im Zwischendach. Gut geeignete Spaltenquartiere wie z.B. Fassadenverkleidungen, breite Flachdachblenden, Fensterläden oder gut zugängliche Rollladenkästen fehlen. Fassaden aus Trapezblech und Glas sind für Fledermäuse zudem zu glatt. Während der Untersuchungen im Jahr 2017 ergaben sich keine Hinweise auf ein Fledermausvorkommen im Gebäudebestand. Auch bei den Kontrollen in den Gebäuden konnten keine Fledermäuse oder Kotspuren festgestellt werden. Die nächtlichen Kontrollen mit Ultraschallgerät ergaben ebenfalls keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen einer Fledermauskolonie im Planungsgebiet oder in dessen direkter Umgebung.

Obwohl die Bedingungen als Jagdhabitat aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Gehölz- und Grünflächenanteils nur stellenweise gut sind, konnten über dem Areal sowohl 2015 wie auch 2017 regelmäßig jagende Fledermäuse beobachtet werden. Die Fledermäuse jagten dabei gemäß den Untersu-

chungsergebnissen 2015 fast ausschließlich entlang der Baumbestände und der angrenzenden Grünflächen. Aus der westlichen Hälfte des Areals liegen nur wenige Nachweise vor.

Insgesamt wurden in der Untersuchung 2017 sieben Bäume auf mögliche Fledermausvorkommen untersucht. Dabei konnte bei einem Baum eine Spechthöhle festgestellt werden. Bei den nächtlichen Begehungen ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung der Höhle durch Fledermäuse. Die übrigen Bäume weisen keine als Fledermausquartier geeigneten Höhlen oder Spaltenquartiere auf.

Dem östlichen Teil des Areals kommt neben der Bedeutung als Jagdgebiet auch eine Funktion als Trittsteinbiotop zwischen dem „Kirchheimer Loch“ im Osten sowie den Bahnstadt-Ausgleichsflächen und den daran angrenzenden Gehölzbeständen im Norden und Nordwesten zu. Dabei stellen die vorhandenen Baumbestände und baumreichen wichtige vernetzende Strukturen dar, die den Fledermäusen als Orientierungspunkte und Leitlinien dienen.

#### 4.6 Schutzgut Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Heidelberg und wird von der bestehenden Bebauung entlang der Speyerer Straße im Westen, dem Kirchheimer Weg im Osten und der Straße „Im Mörgelgewann“ im Süden eingerahmt. An die Straßen folgt jeweils Bebauung, wenngleich in unterschiedlicher Dichte. Die nördliche Begrenzung bildet der frühere Bahndamm der Bahnlinie Heidelberg-Rangierbahnhof- Heidelberg-Kirchheim. Über diesen Bahndamm bestehen Verbindungen in die östlich und westlich angrenzenden Freibereiche.

- Prägende Vegetationsstrukturen

Im gesamten Kasernenareal ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur ein geringer Bestand an Bäumen vorhanden. Dieser beschränkt sich vor allem auf Straßenbegleitgrün und wenige Baumgruppen und Solitärgehölze. Bei einem Großteil der Bäume bestand bereits Handlungsbedarf, so dass Pflege- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Der bemerkenswerte Baumbestand befindet sich vor allem im östlichen Teil der Patton Barracks:

- die Platanenreihe am Kirchheimer Weg mit ihrem großkronigen und ortsbildprägender Baumbestand
- der Baumbestand südlich der ehemaligen Kapelle
- mehrere großkronige Bäume im Zentrum

- Sichtbeziehungen

Das Gelände der Bahnstadt ist stark vom restlichen Stadtgefüge separiert. Prägnante Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden.

Der nordwestliche Randbereich des Planungsgebiets wird jedoch von der historischen Sichtachse zwischen dem Schwetzingen Schloss und dem Königstuhl tangiert.

#### 4.7 Schutzgut Mensch und Erholung

##### Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine wohnbaulich genutzten Flächen. Kleine Teilflächen an der Speyerer Straße und am Kirchheimer Weg werden jedoch gewerblich

genutzt. Hier besteht in geringem Umfang eine den Gewerbebetrieben zu- und untergeordnete Wohnnutzung.

Teile des Kasernengeländes werden derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Diese Nutzung ist nicht auf Dauer angelegt.

### Vorbelastung Schall

Die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen im Planungsgebiet unterliegen verkehrsbedingten Schall- und Luftschadstoffimmissionen insbesondere von der Speyerer Straße, aber auch vom Kirchheimer Weg. Neben den Straßen hat hier auch der Schienenverkehrslärm (Bahnlinie Heidelberg – Karlsruhe, Straßenbahn) Einfluss auf den Gesamtpegel.

Die Situation des Plangebietes in Bezug auf den Schall wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro WSW & Partner erhoben (WSW & Partner 2017). Dabei ergaben sich folgende Ergebnisse:

- Beurteilung der Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm Tag

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) wird im inneren Bereich der Konversionsfläche auf Berechnungshöhe 2 m über Grund ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten. Bei 8 m Höhe entlang des Kirchheimer Weges und der Speyerer Straße treten deutlich höhere Werte auf. Die höchsten Pegel werden in Zuordnung zur stark belasteten Speyerer Straße ermittelt und betragen bis zu 69 dB(A) an den der Speyerer Straße zugewandten Fassaden der Gebäude. Im Einwirkungsbereich des Kirchheimer Weges und der Stadtbahn wird an der nächstgelegenen Fassade ein Pegel von bis zu 66 dB(A) erreicht.

- Beurteilung der Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm Nacht

In der Nacht wird nahezu im gesamten Plangebiet ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) sowohl auf der Berechnungshöhe von 2 m als auch von 8 m überschritten. Im Inneren des Plangebiets liegen die Immissionen zwischen 44 und 50 dB(A). Die höchsten Belastungen treten entlang der Speyerer Straße und des Kirchheimer Weges auf. Die Überlagerung des Straßen- und Schienenverkehrslärms führt hier zu Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A).

Die ermittelten Beurteilungspegel überschreiten zumindest auf erheblichen Teilflächen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete. Insofern ergeben sich aus der Schallbelastung Restriktionen für die künftige Nutzung.

### Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heidelberg ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind nicht vorhanden.

Insgesamt ist der Siedlungsbereich von Heidelberg geprägt durch erhöhte Stickoxidkonzentrationen, die vor allem im Winter bei austauscharmen Wetterlagen auftreten. Im Sommer treten durch photochemische Reaktionen verursachte Ozonspitzen auf. Insgesamt stellt sich das Plangebiet somit als Teil eines lufthygienisch belasteten Bereiches dar.

### Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

### Vorbelastung Erschütterungen

Das Plangebiet ist möglicherweise Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus der im Osten verlaufenden Hauptstrecke der Deutschen Bahn ausgesetzt. Im Umfeld des Kirchheimer Wegs kommen Erschütterungsimmissionen aus der Straßenbahnlinie hinzu.

### Grün- und Freiflächen:

Im Gebiet der Patton Barracks sind keine öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Die ehemalige Bahntrasse wurde im Zuge der Entwicklung der Bahnstadt als öffentliche Grün- und Freifläche mit verbindenden Wegen und einer reichhaltig strukturierten Ausstattung als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme neu gestaltet.

### Erholungseignung

Dem früheren Bahndamm kommt eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Naherholung zu, bislang jedoch vor allem als Verbindungselement zwischen einzelnen Freibereichen. Eine Naherholungsfunktion für die jeweiligen Nutzer ist auch den Kleingartenflächen südlich des Bahndamms zuzusprechen. Das Gelände der Patton Barracks weist keine Eignung zur Naherholung auf.

### Wegebeziehungen:

Das Gelände der Patton Barracks ist bislang nicht öffentlich zugänglich. Es bestehen daher bislang keine Wegebeziehungen.

Im Bereich der früheren Bahntrasse wurden attraktive Wegebeziehungen zwischen der Innenstadt und der Bahnstadt sowie zwischen Rohrbach und der Bahnstadt neu geschaffen.

## **4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Gebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nur ein Gebäude, das des „Doppelkompagnie-Gebäudes der Infanteriekaserne“ (Gebäudes 106), als Kulturgut im engeren Sinne anzusprechen. Nur dieses Gebäude unterliegt den Bestimmungen des Denkmalrechts.

Sachgüter sind die sonstigen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich hierbei innerhalb des Kasernengeländes um 36 Gebäude und 59 untergeordnete Gebäudeteile, die im Wesentlichen in vier Errichtungsperioden mit den Baujahren 1914 – 1923, 1936 – 1941, 1949 – 1955 und 1982 – 1992 entstanden sind.

Die kaiserzeitliche Gebäudeanordnung umrahmt den ehemaligen großen Paradeplatz im Nordosten des Areals. Die kaiserzeitliche Kasernenanlage wurde von der Wehrmacht in den Jahren 1936 bis 1941 durch vier Mannschaftsgebäude, ein Verwaltungsgebäude, ein Wirtschaftsgebäude und Stallungen erweitert. Nach Übernahme durch die US-Armee datiert eine erste Phase des Ausbaus zum Motorpool von 1949 bis 1955 mit der Errichtung des großen Kasinogebäudes (Gebäude 104) in der südöstlichen Ecke des Areals 1949 und der Neuerrichtung von

5 Kfz-/Werkhallen. Dazu kamen zwei weitere Mannschaftsgebäude mit Funktion als Unterkunfts- und Verwaltungseinrichtungen und der Chapel. Eine letztmalige bauliche Erweiterung unter US-Regie erfolgte am Südrand des Motorpools in den 1980er Jahren mit dem Bau zweier Lagerhallen, eines Verwaltungsgebäudes und einer Sporthalle.

Der gesamte Gebäudebestand wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auf seinen Zustand und seine Erhaltungswürdigkeit geprüft. Die Rahmenplanung wurde so ausgelegt, dass die vorhandenen erhaltungswürdigen Gebäude bestehen bleiben können.

Außerhalb des Kasernengeländes sind je eine Gaststätte an der Speyerer Straße und am Kirchheimer Weg sowie die Vereinsgebäude angrenzend an den Sportplatz zu nennen.

Sonstige Sachgüter:

Sonstige Sachgüter ergeben sich mit den früheren Bahnbrücken über den Kirchheimer Weg und den öffentlichen Grünflächen im Bereich der früheren Bahntrasse sowie den südlich davon liegenden Kleingärten.

Der frühere Union-Sportplatz wurde im Vorgriff auf eine geplante Bebauung bereits aufgegeben.

**4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Für den Bereich Patton-Barracks ist von besonderer Relevanz, dass die Nutzungsaufgabe des früheren Kasernengeländes insbesondere eine zunehmende Begünstigung der Lebensraumbedingungen für seltene und zum Teil streng geschützte Arten bewirkt.

Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Wirkfaktor →	Mensch	Tiere/Pflanzen	Böden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Viert in Struktur und Ausstattung der Umwelt. Erhaltungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erhaltungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biot Klima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum, Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Tier-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel); Veränderung der Habitatqualität
Böden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bestäubung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bloturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung; Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser; Wasserentzug	Schadstofffilter und -putzer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftretens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizungen, Wandlung von Kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken Klima-fach ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtländschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Karrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

Aus: Umweltbericht B-Plan „Campbell-Barracks“, 04.04.2017

## 5. Alternativenprüfung

### 5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung der Planung</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	<p>Für die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld des Planungsgebiets ergibt sich keine Veränderung der bisherigen Immissionsbelastung.</p> <p>Dem früheren Kasernengelände kommt weiterhin keine Bedeutung als Naherholungsbereich zu.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Im Bereich des früheren Kasernengeländes ist von einer zunehmenden Verwilderung und Verbuschung auszugehen. Damit verbessert sich die Lebensraumqualität für Vögel; sinkt jedoch insbesondere für Reptilien wie Eidechsen ab.</p> <p>Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen an der Speyerer Straße und am Kirchheimer Weg ist von keiner Veränderung der derzeitigen, durch eine hohe Versiegelung geprägten Situation auszugehen.</p> <p>Der frühere Bahndamm wird sich weiter als bedeutsamer Lebensraum entwickeln.</p>
Boden	<p>Im Bereich der früher militärisch, gewerblich bzw. durch Sportanlagen genutzten Flächen bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen.</p> <p>Bestehende Bodenbelastungen bleiben unverändert bestehen.</p>
Wasser	<p>Im Bereich der früher militärisch, gewerblich bzw. durch Sportanlagen genutzten Flächen bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen. Das Niederschlagswasser wird wie bislang in die Kanalisation abgeleitet.</p> <p>Im Bereich der früheren Bahnflächen sowie der angrenzenden Grünflächen wird das Niederschlagswasser weiterhin versickert.</p>
Luft	Vom Planungsgebiet geht weiterhin keine städtebaulich relevante Luftschadstoffbelastung aus.
Klima	Die bioklimatische Ausgleichsfunktion der Freiflächen der ehemaligen Bahntrasse bleibt erhalten.
Siedlungsbild	Im Bereich des früheren Kasernengeländes kommt es zu einer ruderalen Vegetationsentwicklung, die weder zu einer Bereicherung des Stadt- noch des Landschaftsbildes führt,

	da keine Bezüge zu sonstigen stadt- oder landschaftsbildprägenden Grünstrukturen entstehen.
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	Im Fall einer Sicherung des Bestands sind nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

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

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

### Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr konkret geprüft, da dem Bebauungsplan die am 30.03.2017 vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplanung „Heidelberg Innovation Park“ als übergeordnete Vorgabe zugrunde liegt. Diese Rahmenplanung wurde in einem dialogischen Planungsprozess unter intensiver Einbeziehung der Bürgerschaft entwickelt.

Kleinräumig wurden im Rahmen der Entwicklung der Rahmenplanung verschiedene Varianten zur Anordnung und Abgrenzung der einzelnen Gebietsarten diskutiert. In Bezug auf die Umweltauswirkungen ergeben sich hierdurch jedoch allenfalls in Bezug auf die Schallimmissionen unterschiedliche Auswirkungen.

### Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen für die geplanten Nutzungen waren nicht zu betrachten, da Auslöser der Planung die Nachnutzung des aufgegebenen Kasernengeländes ist. Insofern waren keine Standortalternativen für die geplanten Nutzungen zu prüfen.

## 6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

### 6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan sieht die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 29.830 m<sup>2</sup> vor. Betroffen sind

- ca. 23.220 m<sup>2</sup> offene Bodenflächen im Bereich des früheren Kasernengeländes.
- ca. 1.050 m<sup>2</sup> bisherige Kleingartenfläche nördlich Patton Barracks.
- ca. 5.560 m<sup>2</sup> offene Bodenflächen im Bereich der Flächen südlich angrenzend an die Rudolf-Diesel-Straße

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Der zusätzlichen Versiegelung steht die Neuschaffung von Grünflächen im Bereich bislang versiegelter Flächen auf ca. 26.750 m<sup>2</sup> gegenüber. Im Ergebnis beläuft sich die zulässig werdende Mehrversiegelung auf 2.900 m<sup>2</sup>.

Hinzu kommen noch die Flächen der Dachbegrünung, deren genauer Umfang von der Größe der künftig zu realisierenden Hochbauten abhängig ist.

## 6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von Tiefgaragen wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten. Der ausnahmsweise Verzicht auf weitergehende Anforderungen zur Regenwasserretention und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet ist begründet durch den hohen Versiegelungsgrad und die Bodenverunreinigungen im Untergrund, die eine Regenwasserversickerung im Plangebiet in großen Teilen ausschließen. Da das Gebiet im Bestand aber bereits eine fast vollständige Versiegelung aufweist und der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers über die Kanalisation entsorgt wird, ergibt sich durch die Festsetzungen trotzdem eine ökologische Verbesserung.

## 6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch das Vorhaben reduziert sich der Anteil an versiegelten Flächen leicht gegenüber der Bestandssituation (vorbehaltlich noch zu erstellender Eingriffsbilanzierung).

Es kommen somit neue Freiflächen hinzu, welche als kalt- und frischluftproduzierende Flächen einen Beitrag zum Kleinklima und zur Luftqualität leisten können.

Die Baumverluste werden im Gebiet durch Neupflanzungen kompensiert, sodass auch weiterhin schattenspendende Bäume mit klimatischer Ausgleichsfunktion im Gebiet bestehen. Durch die geplante Durchgrünung wird dafür gesorgt, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht das für solche Nutzungen normale und nicht zu vermeidenden Maß übersteigt. Negative Auswirkungen auf Luftaustauschprozesse sind nicht zu erwarten.

Es sind keine Faktoren erkennbar, die eine besondere, beziehungsweise überdurchschnittliche Belastung gegenüber vergleichbaren Gebieten erwarten lassen.

## 6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Pflanzen

Durch die Planung gehen folgende Biotopstrukturen verloren bzw. werden durch neu zu gestaltenden öffentliche oder private Grünflächen ersetzt:

- ca. 23.220 m<sup>2</sup> der Zierrasen- und Heckenflächen des früheren Kasernengeländes. Ca. 9.889 m<sup>2</sup> der bisherigen Begrünung bleiben erhalten.
- ca. 1.050 m<sup>2</sup> bisherige Kleingartenfläche nördlich Patton Barracks. Die restlichen Flächen werden in öffentliche Grünflächen umgewandelt.
- ca. 5.560 m<sup>2</sup> Ruderalvegetation im Bereich der Flächen südlich angrenzend an die Rudolf-Diesel-Straße

## Tiere

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten betreffen im Gebiet die Gruppen Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Reptilien:

- Durch die geplanten Rückbau- und Bauvorhaben werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel verloren gehen. Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln hervorzuheben: Turmfalke, Türkentaube, Grünspecht, Star, Haussperling, Girlitz und Bluthänfling. Brutplätze dieser Arten finden sich in Gebäuden, Bäumen und Baumhöhlen.

Turmfalke und Grünspecht sind streng geschützte Arten. Damit werden Verbotstatbestände nach dem BNatSchG ausgelöst. Für den Grünspecht müssen daher geeignete Nisthilfen im Gebiet installiert werden. Ebenso sind künstliche Nisthilfen für den Turmfalken im Umfeld zu errichten. Für den Haussperling und dem Star müssen ebenfalls Nisthilfen im Gebiet installiert werden.

- Es wird ein Jagdrevier für mindestens drei Fledermausarten beeinträchtigt. Hinweise auf durch Fledermäuse genutzte Quartiere innerhalb des Planungsgebiets liegen jedoch nicht vor.
- Es gehen Lebensräume für Mauereidechsen verloren. Beim Rückbau der Gebäude und den geplanten Bauarbeiten für das BDC-OE ist von einem Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Daher sind vorgezogene Maßnahmen durchzuführen. Zum einen müssen die Tiere gefangen werden und auf eine geeignete Fläche umgesiedelt werden. Nach Auskunft durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Heidelberg stehen dafür im Zuge der Bahnstadt angelegte geeignete, funktionsfähige Ersatzlebensräume zur Verfügung. Die Umsiedlung erfolgt im Herbst 2017.
- Es gehen Lebensräume für Heuschrecken, unter anderem für die besonders geschützte Art ‚Blaufügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens)‘ sowie die gefährdete Art ‚Westliche Beißschrecke (Platycleis albopunctata)‘. Da es sich laut GefaÖ, 2017, bei den beiden genannten Arten nur um Einzelindividuen und damit um eine kleine Population handelt und im nahen Umfeld, in dem keine Bauarbeiten anstehen, Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind, wird die artenschutzrechtliche Auswirkung als nicht erheblich eingestuft. Dies gilt auch für die weiteren Arten, bei denen es sich um häufige und weit verbreitete Arten handelt.

## 6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes sind durch die geplante Umstrukturierung des Gebietes nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein neues Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbe, Sport, Büronutzungen und Dienstleistungen.

Innerhalb des früheren Kasernengeländes bleibt das Siedlungsbild mit dem Erhalt der gestaltprägenden alten Gebäude bestehen bzw. wird im östlichen Teil unter Beachtung des historischen Kontextes neu gestaltet. Entlang der durch Baumpflanzungen begrüneten Straßen- und Platzräume werden klare Baufluchten und Raumkanten ausgebildet, so dass das Stadtbild insgesamt aufgewertet wird.

Die Ergänzung der früheren Bahntrasse um weitere Grünflächen wertet das Landschaftsbild im betreffenden Abschnitt weiter auf und löst das frühere Kasernengelände aus seiner bisherigen isolierten Lage.

Mit der Verlängerung der Maulbeerbaumallee wird ein prägendes, aber verloren gegangenes Zeugnis der historischen Kulturlandschaft neu belebt.

## 6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung

### 6.6.1 Immissionen

#### Verkehrsimmissionen

An den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang des Kirchheimer Wegs sind Zunahmen des Verkehrslärms zwischen 0,3 dB und 0,6 dB zu erwarten. Dort liegen bereits im Nullfall sehr hohe Geräuscheinwirkungen vor, die teilweise die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht um bis zu 4 dB überschreiten. In diesem Bereich kommt es im Planfall zu geringen Zunahmen von 0,3 dB bis 0,6 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der geplanten Entwicklung der Konversionsfläche verknüpft.

Westlich der Speyerer Straße sind im Außenbereich einzelne Wohnnutzungen vorhanden, an denen eine Zunahme der Verkehrslärmimmissionen zwischen 0,9 dB und 2,2 dB prognostiziert wird. Die Zunahmen über 2 dB treten an dem Gebäude Speyerer Schnauz 4 auf, bei gleichzeitiger Überschreitung des Schwellenwerts von 60 dB(A) in der Nacht. Am Tag liegen die Beurteilungspegel unter dem Schwellenwert von 70 dB(A). Die hohen Zunahmen in der Gesamtbelastung sind auf den Einbau einer Lichtsignalanlage in der Speyerer Straße zurückzuführen.

An den schutzwürdigen Nutzungen Im Mörgelgewann 11, 13, 15, 17 und 19 werden Geräuschzunahmen zwischen 2 dB und knapp 7 dB ermittelt. Die Beurteilungspegel an den Gebäuden Im Mörgelgewann 15, 17 und 19 unterschreiten die für Wohngebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, so dass die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen als zumutbar einzustufen sind. An dem Gebäude Im Mörgelgewann 13 wird in Überlagerung aller einwirkenden Verkehrslärmquellen am Tag der maßgebliche Immissionsgrenzwert ebenfalls eingehalten, in der Nacht wird er geringfügig um knapp 1 dB überschritten. An dem Gebäude Im Mörgelgewann 11 wird der Immissionsgrenzwert am Tag geringfügig an der Nordfassade um weniger als 0,5 dB überschritten. Diese Überschreitung wird als geringfügig und zumutbar eingestuft. In der Nacht werden an der Nordfassade Beurteilungspegel bis zu knapp 51 dB(A) ermittelt. Der Immissionsgrenzwert wird an der Nordfassade um knapp 2 dB überschritten.

#### Gewerbelärmimmissionen

Vom Planungsgebiet werden künftig Gewerbelärmemissionen auf die im Süden und Osten angrenzenden Wohngebiete sowie auf einzelne Wohngebäude westlich der Speyerer Straße ausgehen.

Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden vorhandenen Immissionsorte ist auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten gemäß den in den Bebauungsplänen festgesetzten Gebietsarten gemäß BauNVO einzustufen. Soweit keine Bebauungspläne bestehen, ist die Gebietsart entsprechend der Eigenart der vorhandenen Bebauung festzulegen.

Demnach kommt der Bebauung östlich des Kirchheimer Wegs und südlich der Straße „Im Mörgelgewann“ die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets zu. Der Bebauung entlang der Rudolf-Diesel-Straße kommt – ebenso wie den entsprechend festgesetzten Flächen im Bebauungsplangebiet – die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets zu. Die Wohnnutzungen westlich der Speyerer Straße befinden sich im Außenbereich; ihnen ist eine Schutzwürdigkeit analog der eines Mischgebiets zuzuweisen.

Angesichts der im Bebauungsplan vorgenommenen Nutzungsgliederung ist davon auszugehen, dass die zu erwartende Gewerbelärmbelastung an allen untersuchten Immissionsorten die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der TA Lärm grundsätzlich eingehalten werden können, bzw. dass es nicht zu unzulässigen Überschreitungen kommt. Gegebenenfalls kann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis mit Darstellung der ergänzend vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

#### Anlagenlärm (Großsporthalle und Parkhaus)

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Großsporthalle sind zu als maßgebliche Schallquellen der Aufenthalt von Personen im Freien vor und nach einer Veranstaltung sowie die Parkvorgänge berücksichtigen.

Durch die vorgesehene Nutzungsgliederung mit Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten wird eine städtebaulich verträgliche Abstufung / Gliederung erreicht. Zudem wurde in den an die Sporthalle und das Parkhaus angrenzenden Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten eine (gewerbegebietstypische) Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommene Änderung der Ausrichtung der Großsporthalle berücksichtigt die schalltechnischen Optimierungsvorschläge, indem der Haupteingang auf der Westseite der Großsporthalle in Richtung Speyerer Straße vorgesehen wird und somit die Besucher auf die Westseite gelenkt werden.

Am Tag innerhalb der Ruhezeit (20:00-22:00 Uhr) (kritischer Beurteilungszeitraum) werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde nach Veranstaltungsende werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. geringfügig, um weniger als 1 dB überschritten. Maßgeblich hierfür ist der Aufenthalt der Besucher auf dem Platz vor der Großsporthalle und auf dem Weg zum Parkhaus bzw. den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Von diesen geringfügigen Überschreitungen in der lautesten Nachtstunde sind das oberste Stockwerk des Gebäudes Speyerer Schnauz 6 sowie die West- und Nordfassade des Gebäudes Mörgelgewann 19 betroffen. Die geringfügigen Überschreitungen (<1 dB) werden als zumutbar eingestuft. Die Geräuscheinwirkungen im Bereich Mörgelgewann lassen sich reduzieren, je weiter die Eingänge an der Südseite des Parkhauses nach Westen verschoben werden und z.B. die Radfahrer nicht mehr unmittelbar an der Ostecke Zugang zum Parkhaus haben.

An allen schutzwürdigen Nutzungen wird das Spitzenpegelkriterium sowohl am Tag als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

Die verhaltensbezogenen Schallquellen, die durch die Kommunikationsgeräusche der Besucher bestimmt sind, unterliegen einer großen Schwankungsbreite, die teilweise auch von den besuchten Veranstaltungen abhängig ist. Die vorgelegten Berechnungsergebnisse können die Situation sowohl über- als auch unterschätzen. Inwieweit Einfluss des Betreibers auf das Verhalten der Besucher genommen werden kann, kann nicht eingeschätzt werden. Sollten sich die Besucher tatsächlich nur mit normaler Stimme unterhalten, so ergibt sich bereits eine wahrnehmbare Reduzierung der Immissionen.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass der Betrieb der Großsporthalle und des Parkhauses unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen baulicher, technischer und/oder organisatorischer Art an diesem Standort möglich ist und die

maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden können. Der abschließende Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erfolgt auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die dann vorliegende detaillierte Objektplanung. Die dort anzuwendenden Beurteilungsvorschriften stellen unter Anwendung der Vorgaben zur Berücksichtigung der Gesamtbelastung eine schalltechnische Verträglichkeit sicher.

### **6.6.2 Luftschadstoffbelastung**

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

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der vorgesehenen Fernwärmeanbindung und der erforderlichen Anpassung an einen hohen Energiestandard mit keinen nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es jedoch zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit auch zu einem Anstieg der Luftschadstoffmengen in den umgebenden Straßen kommen.

### **6.6.3 Erholung**

Nachteilige Auswirkungen auf bestehende Erholungsinfrastrukturen entstehen nicht. Allerdings gehen die bislang vorhandenen Kleingärten verloren.

Mit der Neugestaltung des Stadtquartiers werden innerhalb der geplanten Bebauung neue Stadtplätze und Grünplätze mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Mit diesen Plätzen wird den Erholungsbedürfnissen der dort künftig Beschäftigten Rechnung getragen.

Die Erholungsfunktion des ehemaligen Bahndamms wird durch die Ausweitung der Grünflächen und deren öffentliche Zugänglichkeit gestärkt. Mit den ergänzenden Fuß- und Radwegeverbindungen kommt es zudem zu einer Verbesserung der Erholungseignung des Areals für Fußgänger und Radfahrer.

## **6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das denkmalgeschützte „Doppelkompagnie-Gebäudes der Infanteriekaserne“ (Gebäudes 106) wird gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt. Negative Auswirkungen auf das Kulturgut sind mit der Planung nicht verbunden.

Die frühere Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg, südlich der Rudolf-Diesel-Straße, bleibt erhalten. Auch hier ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Kulturgut.

Auf das Vorhandensein der römischen Fernstraße im Bereich der Speyerer Straße wird hingewiesen. Bodeneingriffe, die an dieses Areal grenzen, müssen archäologisch überwacht werden.

## **6.8 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **6.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

## **6.8.2 Energie**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Entsprechend der Vorgaben aus dem Masterplan 100 % Klimaschutz und dem Klimaschutzkonzept zu den Konversionsgebieten ist ein möglichst hohes Maß an Eigenversorgung im Gebiet durch solare Energieerzeugung vorgesehen. Weiterhin soll der Energieverbrauch der Gebäude durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

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

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

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

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

Für den Grünspecht müssen geeignete Nisthilfen im Gebiet installiert werden. Ebenso sind künstliche Nisthilfen für Turmfalken, Haussperling und Star im Gebiet zu installieren.

Die durch den Rückbau der Gebäude der Paton-Barracks und die geplanten Bauarbeiten für das BDC-OE betroffenen Mauereidechsen müssen gefangen und auf eine geeignete Fläche umgesiedelt werden. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Heidelberg stehen dafür im Zuge der Bahnstadt angelegte geeignete, funktionsfähige Ersatzlebensräume zur Verfügung. Die Umsiedlung erfolgt im Herbst 2017.

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

Die in den öffentlichen Straßen- und Platzräumen zu pflanzenden Bäume tragen in erheblichem Maße zur nachhaltigen Sicherung des Arten- und Biotopschutzes bei und gestalten den städtischen Raum.

## **7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in das Klima**

Innerhalb der Plangebiete trägt die Festsetzung zur Herstellung extensiv begrünter Flachdächer zur Minderung der sommerlichen Überwärmung bei. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan verankerten, anzupflanzenden Bäume in den öffentlichen Straßenräumen und öffentlichen Grünflächen.

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

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von Tiefgaragen wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten.

Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt werden nicht festgesetzt, da der hohe Versiegelungsgrad und die Bodenverunreinigungen im Untergrund eine Regenwasserversickerung im Plangebiet in großen Teilen ausschließen.

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

### **Gewerbelärm**

Zentrale Maßnahme zur Vermeidung bzw. zur Verringerung von Gewerbelärmimmissionen ist eine Nutzungsgliederung innerhalb der Bauflächen sowie der Bauflächen mit unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung zueinander:

- Angrenzend an die Wohnbebauung östlich des Kirchheimer Wegs und südlich der Straße „Im Mörgelgewann“ werden nur Betriebe zugelassen, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Bei typisierender Betrachtung wird damit ein Immissionskonflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung vermieden. Im Einzelfall kann dennoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutznachweis erforderlich werden.
- Im Umfeld der geplanten Großsporthalle werden keine Wohnungen, auch keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Damit wird der Entstehung zusätzlicher schützenswerter Immissionsorte im Umfeld der Großsporthalle vorgebeugt.

### **Verkehrslärm**

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden – aufbauend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan - folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Vorgaben für bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden durchzuführende passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, differenziert nach schutzbedürftigen Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt oder zum Nachtschlaf genutzt werden.
- Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Die von den Schallschutzfestsetzungen betroffenen Flächen ergeben sich aus dem zum Bebauungsplan erstellten Schallgutachten.

### **7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffemissionen**

Durch die für Teile der Gewerbegebiete festgesetzte Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben auf solche, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären, ist durch die vorgesehene bauliche Nutzung der Grundstücke unmittelbar mit keinen nennenswerten Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Örtlich auftretende Emissionen durch Heizungsanlagen werden durch die Einhaltung der Vorgaben der Energiekonzeption (vgl. Kapitel 7.6 des Umweltberichts) vermieden.

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.

### **7.6 Maßnahmen zum Klimaschutz**

Die Vorgaben der Energiekonzeption 2010, des Masterplans 100 % Klimaschutz und des Energiekonzepts Konversion sind bei allen Vorhaben in den Gewerbegebieten zu beachten:

1. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Fernwärmesatzung. Eine zusätzliche Nutzung der Solarenergie zur Wärmeversorgung ist satzungsgemäß zulässig und gewünscht.
2. Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.
3. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.
4. Für Bestandsgebäude soll eine energetische Sanierung im Hinblick auf das Klimaschutzziel des Masterplans 100% Klimaschutz und in Anlehnung an die Energiekonzeption 2010 sichergestellt werden. Dafür ist in der Regel ein Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen und dessen Umsetzungsschritte sind zeitlich festzulegen. Insbesondere sollen bei allen geplanten baulichen und technischen Sanierungen und Umbauten die damit sinnvoll zu kombinierenden Energieeffizienzmaßnahmen realisiert werden. Zum Zeitpunkt einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern (Orientierung an den Anforderungen des Förderprogramms „Rationelle Energieverwendung“). Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards und die Energiekonzeption einzuhalten.

5. Erneuerbare Energien: Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen, ggf. in Kombination mit Dachbegrünung. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerken, Energiegenossenschaften u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.
6. Für den das Plangebiet Patton Barracks mit dem Heidelberg Innovation Park (HIP) ist ein Energiekonzept vorgesehen, bei dem neben der Wärmeversorgung mit Fernwärme, dem Passivhausstandard für Neubauten, der Entwicklung von Sanierungsfahrplänen für Bestandsgebäude erstmals von der SWH ein Kältenetz realisiert werden soll, dessen Strombedarf zu einem hohen Anteil durch Solarenergieanlagen auf den Dachflächen gedeckt werden soll. Eine zentrale Rolle spielt dabei eine vollflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach der Großsporthalle.

Die genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan mangels geeigneter Rechtsgrundlage nicht festgesetzt. Die Umsetzung ist jedoch durch die Lage in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet gewährleistet.

## **8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Mit Festsetzung der in Kapitel 7 genannten Maßnahmen ergibt sich in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen auf Grundlage der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ des Landesamtes für Umweltschutz die im Folgenden dargestellte tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Grundlage der Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist der Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Jedem Biotoptyp wird ein definierter flächenbezogener Biotopwert zugeordnet.

Ergebnis der in der Anlage beigefügten Bilanzierung ist, dass die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden können.

## **9. Zusätzliche Angaben**

### **9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung**

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, die durch die Stadt Heidelberg beseitigt werden, weitere gewerbliche Abfälle anfallen können, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

### **9.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

### **9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen der geplanten Nutzungen ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Normen zum Verkehrslärmschutz kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt können sich durch die künftigen Nutzungen ergeben, insbesondere, soweit es sich um gewerbliche Nutzungen z.B. im Bereich der organischen Chemie, der Biotechnologien, der Medizin oder der Physik handelt. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch keine näheren Regelungen zur Zulässigkeit solcher Nutzungen treffen. In der Folge ist es nicht möglich, im Umweltbericht die daraus folgenden Risiken abzuschätzen.

### **9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets erfolgt aktuell die Umsetzung der Rahmenplanung Bahnstadt. Die Maßnahmen sind dabei überwiegend bereits begonnen und werden zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens insbesondere in der Speyerer Straße, aber auch in der Rudolf-Diesel-Straße führen. Weitergehende Kumulationswirkungen, insbesondere in Hinblick auf Schallimissionen, sind nicht zu erwarten.

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

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

### **9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Entnahme von Material- und Bodenproben wurden insgesamt 109 Bohrsondierungen und 11 Baggerschürfe ausgeführt (66 Bohrsondierungen und 3 Baggerschürfe für Phase IIa-Untersuchungen, 43 Bohrsondierungen und 8 Baggerschürfe für abfalltechnische Untersuchungen).

## 9.7 Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden und Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde/Stadt.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Überwachung möglicher Auswirkungen werden vorgesehen:

- Überwachung der fachgerechten Durchführung der Ersatzpflanzungen (inklusive Entwicklungspflege) im Plangebiet.
- Überwachung der festgelegten Schutzmaßnahmen (Rodungszeitbegrenzung), Kontrolle von Höhlenbäumen/Gebäuden durch eine Umweltbaubegleitung.
- Überwachung der Sicherungs- und Schutzmaßnahmen im Zuge des Baustellenbetriebes für zu erhaltende Bäume.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehenden Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern. Ungeachtet dessen sollte spätestens 5 bis 10 Jahre nach Bebauung des Areals eine Nachuntersuchung im Planungsgebiet zur Erfassung des sich entwickelnden Artenbestandes durchgeführt werden.

## 9.8 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

Kapitel 4.2 „Schutzgut Boden“:

- Orientierende Begehungen zu Altlastenverdachtsflächen durch die NH Projekt-Stadt (Mai 2014) „Erfassung und Erstbewertung kontaminationsverdächtiger Flächen der ehemaligen US-Liegenschaft Patton Barracks (Phase I)“ vom 27.11.2014, erstellt durch das HBA Heidelberg und CDM Smith Consult GmbH (CDM Smith Consult GmbH 2014)
- Abfalltechnische Untersuchung und Versiegelungsuntersuchung ehem. US-Liegenschaft Patton Barracks, Speyerer Straße, Heidelberg, erstellt durch CDM Smith GmbH, 17.02.2016 (CDM Smith 2016a)
- Orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtiger Flächen (Phase IIa) ehem. US Liegenschaft Patton Barracks Speyerer Straße, Heidelberg, erstellt durch CDM Smith GmbH, 23.02.2016 (CDM Smith 2016b) (Entwurfassung, u.a. Bodenluftuntersuchungen noch offen)
- Historisch-genetische Kurzrekonstruktion „Patton Barracks incl. NATO-Motorpool“, erstellt durch Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover, 04.02.2015
- Ergänzende Detailuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung kontaminationsverdächtiger Flächen (Phase IIb) Ehem. US-Liegenschaft Patton Barracks

Speyerer Straße, Heidelberg, erstellt durch CDM Smith Consult GmbH, Mannheim, 21.09.2017

#### Kapitel 4.4 „Klima“

- „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“, erstellt durch die Projektgemeinschaft GEONET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Fr. G. Gross, Hannover, 2015)

#### Kapitel 4.5 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“

- Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Patton Barracks“ in Heidelberg, erstellt durch das Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung), Heidelberg, 01. September 2015
- Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche „Kirchheim-Patton Barracks“ in Heidelberg, erstellt durch Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Neckargemünd/Dilsberg, August 2015
- Erfassung und Dokumentation des Baumbestandes auf der Konversionsfläche „Patton Barracks“, erstellt durch Eiling Ingenieure GmbH, Heidelberg, 05.12.2014
- Konversionsfläche Patton Barracks Heidelberg-Kirchheim, Artenschutzrechtliche Untersuchungen auf Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken, erstellt durch die Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH (GefaÖ), Walldorf, September 2017

#### Kapitel 4.7 „Schutzgut Mensch“

- Heidelberg, Konversionsfläche „Patton Barracks“, Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“ - Schalltechnisches Gutachten, erstellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern, September 2017
- Heidelberg, Konversionsfläche „Patton Barracks“, Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“ - Schalltechnisches Gutachten, 1. Fortschreibung, erstellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern, Januar 2019

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

<p><b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b></p> <p>Ausweisung folgender Bauflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebiete ca. 8,45 ha</li> <li>• Flächen für Gemeinbedarf ca. 2,17 ha</li> <li>• Sondergebiete ca. 0,22 ha</li> </ul> <p>Ausweisung öffentlicher und privater Verkehrsflächen auf ca. 6,13 ha.</p>
<p><b>Beschreibung der Umwelt:</b></p> <p>Die Fläche stellt sich überwiegend als aufgegebenes Kasernengelände dar. In kleinen Teilbereichen war das Planungsgebiet bislang gewerblich bzw. durch eine Sportanlage genutzt.</p> <p>Die nach Aufgabe des Güter- und Rangierbahnhofs Heidelberg entstandene Verkehrsbrache wurde in eine öffentliche Grünfläche mit ergänzender ökologischer Ausgleichsfunktion umgewandelt.</p> <p>Geringe Teilbereiche werden bislang als Verkehrsflächen genutzt (Speyerer Straße, Kirchheimer Weg, Im Mörgelgewann)</p>

<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
<b>Schutzgut Mensch</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> Erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmbelastung.</p> <p>Geringfügige Erhöhung des Gewerbelärms in den bereits vorbelasteten Immissionsorten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden allerdings nicht überschritten.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Nutzungsgliederung in Bezug auf die Zuordnung der Baugebietsflächen zueinander sowie Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Gewerbegebiete</p> <p>Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.</p>
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> überwiegend isolierte Insellage</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Die vorhandenen Vegetationsbestände werden teilweise gerodet. Betroffen sind auch Lebensräume streng geschützter Tierarten.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Umsiedlung der streng geschützten Tierarten in noch zu schaffende Ersatzlebensräume</p>

<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
	Begrünung der Dachflächen von Neubauten. Erweiterung der Grünflächen entlang der früheren Bahntrasse
<b>Schutzgut Boden</b>	<i>Vorbelastung:</i> in Teilbereichen schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen <i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.900 m <sup>2</sup> , dadurch Verlust aller natürlicher Bodenfunktionen Baubedingter Austausch der belasteten Böden, soweit notwendig <i>Maßnahmen/Kompensation:</i> Begrünung der Dachflächen von Neubauten.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<i>Vorbelastung:</i> gering schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen <i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.900 m <sup>2</sup> , dadurch Verlust von Versickerungsflächen und verringerte Grundwasserneubildung <i>Maßnahmen/Kompensation:</i> Begrünung der Dachflächen von Neubauten
<b>Schutzgut Luft</b>	<i>Vorbelastung:</i> Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Speyerer Straße und vom Kirchheimer Weg <i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> 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.
<b>Schutzgut Klima</b>	<i>Vorbelastung:</i> keine über die allgemeine klimatische Situation in Heidelberg hinausgehende Vorbelastung <i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Verlust kleinklimatisch wirksamer Ausgleichsräume. <i>Maßnahmen/Kompensation:</i> Ausweitung der öffentlichen Grünfläche am früheren Bahndamm Begrünung der Dachflächen von Neubauten Begrünung der Straßenräume und Blockinnenbereiche
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Das denkmalgeschützte Gebäude wird ebenso wie die bisherige öffentliche Grünfläche auf dem früheren Bahndamm erhal-

<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
	ten. Ein Teil der Bestandsbauten wird planungsrechtlich abgesichert und kann erhalten bleiben. Weitere Gebäude in erheblichem Umfang werden im Zuge der Planung abgebrochen.
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Die natürlichen Funktionen, die das Planungsgebiet derzeit erfüllt, bleiben weitgehend erhalten bzw. werden unmittelbar vor Ort wieder ersetzt. Es ist nicht mit sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.
<b>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:</b>	
Die Planung leitet sich aus der Rahmenplanung Patton Barracks ab. Grundlegende alternative Lösungsmöglichkeiten wurden daher nicht geprüft. Alternative Anordnungen der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet sind in Hinblick auf die meisten Umweltbelange als gleichwertig zu werten.	
<b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b>	
Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen ergaben sich keine Schwierigkeiten.	

### Anlage zu Kapitel 8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsbilanzierung "Heidelberg Innovation Park" Stand 10.01.2019							
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“							
Art und Größe der Flächen							
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m²	Biotopwert		Entwicklung m²	Biotopwert	
			Bestand	Bestandswert		Entwicklung	Entwicklungs- wert
1	Bauwerke ohne Dachflächenbegrünung (60.10)	28.160	1	28.160	22.450	1	22.450
2	Dachbegrünung (bewertet als kleine Grünfläche, 60.50), Flächenansatz: 50 % der gemäß GRZ zulässigen Fläche, davon 50 % begrünt)	0			22.450	4	89.800
3	Straßen, Weg oder Platz (66.20)	105.060	1	105.060	103.790	1	103.790
4	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke	2.990	2	5.980	1.890	2	3.780
5	Sportplatz (60.23)	10.100	2	20.200	0		0
6	Kleine Grünfläche (60.50)	200	4	800	13.990	4	55.960
7	Garten (60.60)	5.190	6	31.140	0		0
8	Kleingarten (60.60)	5.440	6	32.640	0		0
9	Ruderalvegetation (35.60)	5.560	11	61.160	0		0
10	Zierrasen (33.80)	27.260	4	109.040	18.620	4	74.480
11	Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)	4.170	19	79.230	11.240	15	168.600
12	Hecke mit nicht heimischen Straucharten (44.22)	200	6	1.200	0		
13	Heckenzaun (44.30)	100	4	400	0		0
14	Ausgleichsfläche Bahnstadt (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ohne Bilanzierung der Wertigkeit, da keine Veränderung erfolgt)	8.660			8.660		
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		203.090		475.010	203.090		518.860
Differenz Bestand-Entwicklung				43.850			
Ausgleichserfüllungsgrad in %				109			