

**Bebauungsplan mit örtli-
chen Bauvorschriften
Pfaffengrund „Stadtwerke-
gelände an der Eppelheimer
Straße“**

Nr. 61.32.08.18.00

**Begründung
nach § 9 Absatz 8 BauGB**

Stand Entwurf mit Datum vom 06.06.2018



A Begründung zum Bebauungsplan

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	5
1.3	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	5
1.4	Bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse	6
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	6
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	7
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	7
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	7
3.3	Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund	7
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	8
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	8
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	8
4.3	Stadtklima	8
4.4	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	8
5	Städtebauliche Planungskonzeption	9
5.1	Nutzung und Struktur	9
5.2	Grün	9
5.3	Verkehr	10
5.4	Mehrfachbeauftragung eines Entwicklungskonzeptes für einen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets Pfaffengrund	11
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	15
6.1	Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung des Ortsbilds	15
6.2	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	17

6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	18
6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung / Barrierefreiheit	18
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	18
6.6	Belange des Naturschutzes	18
7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	20
7.1	Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	20
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
7.1.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
7.1.3	Versorgungsflächen	22
7.1.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
7.1.5	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
7.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
7.1.7	Zum Schutz oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen	27
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	28
7.3	Hinweise	28
7.5	Örtliche Bauvorschriften	29
8	Verfahren und Abwägung	32
9	Durchführung und Kosten	32

A Begründung zum Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtwerkegeländes im Pfaffengrund nördlich der Eppelheimer Straße hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 02.07.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Einbezogen in den Plangeltungsbereich war zu diesem Zeitpunkt auch das Grundstück des vorhandenen SB-Warenhauses Kaufland, weil die zulässige Einzelhandelsnutzung auf das bisher vorhandene Maß begrenzt und Erweiterungen ausgeschlossen werden sollten.

Das Stadtwerkegelände bietet im Hinblick auf seine Lage und die verfügbaren Flächen ausreichend Potenzial für Ansiedlungen und notwendige Betriebsverlagerungen aus anderen Teilen des Stadtgebiets. Zur Umsetzung der Rahmenplanung für die Bahnstadt war die Verlagerung des Gartenfachmarktes Dehner unerlässlich. Nach der Untersuchung mehrerer Alternativen ergab sich das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund als einziger Standort für die Verlagerung, die bis März 2011 abgeschlossen sein sollte.

Nachdem nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.06.2010 bis 16.07.2010 der Gartenfachmarkt Dehner auf das Stadtwerkegelände nördlich der Eppelheimer Straße (östlich des SB-Warenhauses Kaufland) verlagert worden war, wurde das städtebauliche Konzept für die Neuordnung des Stadtwerkegeländes grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt.

Die Stadtwerke erstellten eigene Konzepte mit dem Ziel, ihre betriebsnotwendigen Flächen neu zu ordnen und setzten sich zum Ziel, das Firmengelände durch erhebliche Investitionen in den Bau eines Holz-Heizkraftwerkes, eines Gaskraftwerkes und eines Wärmespeichers zu einem Energiepark umzuwandeln. Die Kernzielsetzungen der Stadtwerke lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Stadtwerke möchten innerhalb der betriebsnotwendigen Grundstücke ihre Investitionsmaßnahmen umsetzen, welche zur strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens notwendig sind.
- Insbesondere die Umsetzung der Energiekonzeption und die Erreichung der gemeinsamen Klimaschutzziele der Stadt und der Stadtwerke bis 2017 stehen hier im Vordergrund.
- Die Umsetzung neuer Kraftwerksprojekte und der Neubau eines Wärmespeichers sind dabei die wichtigsten Eckpunkte.
- Eine städtebauliche Integration dieser Bauwerke auf einem qualitativ hohen Niveau ist dabei gewollt und erwünscht.
- Alle Maßnahmen zusammen sollen für die Bürgerinnen und Bürger das Gelände als „Energiepark“ sichtbar und erlebbar machen.
- Die Stadtwerke streben eine schnelle, kostengünstige und marktorientierte „In-Wert-Setzung“ ihrer nicht betriebsnotwendigen Grundstücke an.
- Um eine kostengünstige Erschließung der Grundstücke zu realisieren, wird ein Erschließungskonzept gewählt, welches vor allem auf die Nutzung bestehender Erschließungsstraßen setzt.

Da bei einer Intensivierung der Nutzung eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist, war es erforderlich, parallel dazu ein Verkehrsgutachten zu beauftragen.

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die beabsichtigte Investitionstätigkeit auf dem Stadtwerkegelände Chancen für die Aufwertung eines wichtigen städtischen Bereichs.

Die Fläche bietet sich außerdem für den Ausbau des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Pfaffengrund an. Die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gelegenen nicht betriebsnotwendigen Flächen sollen aber nicht für die Neuan siedlung von Industriebetrieben, sondern für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben genutzt werden, wegen der Nähe zum Wohngebiet Pfaffengrund und zur Bahnstadt.

Inzwischen liegt ein konkretisiertes Planungskonzept zur Herausteilung nicht betriebsnotwendiger Flächen nördlich der Eppelheimer Straße vor. Die mit den potentiellen Gewerbeansiedlungen zu schaffenden notwendigen Stellplätze sollen in einem zentral gelegenen Parkhaus/ einem zentralen Parkplatz untergebracht werden. Bereits abgeschlossen sind die Planungen für die Errichtung eines bis zu 55m hohen Wärmespeichers mit darüber liegendem Restaurant im Südosten des Geländes.

Das Bebauungsverfahren soll deshalb vorerst ausschließlich für den südlichen Teilbereich fortgesetzt und zur Satzung geführt werden.

Der ursprünglich optional mögliche Neubau des Betriebshofs der Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH im Geltungsbereich wird nicht mehr angestrebt.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5, 6 und 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Menschen mit Behinderungen,
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt,
- die Belange der Baukultur und der Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds.

1.3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Pfaffengrund und wird von der Eppelheimer Straße über eine interne Betriebsstraße aus erschlossen. Die Betriebsstraße wird mit Zustimmung der Eigentümer mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 3426/11, Teilflächen der Flurstücke 3426, 3426/9, 3426/12, 3426/18 und eine Teilfläche des Straßenflurstücks 3394. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

1.4 Bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH, der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH und der Ad-Viva GmbH. Die Straßenverkehrsfläche Eppelheimer Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Für den Bereich der Eppelheimer Straße existiert ein Bauflichtenplan „Eppelheimer Straße – westlicher Teil“ vom 26.11.1960. Die weiteren Flächen des Geltungsbereichs sind Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB.

Für die Eppelheimer Straße wurde ein Planfeststellungsverfahren unter der Bezeichnung „Mobilitätsnetz Heidelberg, Teilprojekt Gleisumbau Eppelheimer Straße zwischen Kranichweg und Henkel-Teroson-Straße“ durchgeführt. Mit dem Ausbau der Eppelheimer Straße ist ein Erschließungsflächenabzug aus dem Stadtwerkegelände erforderlich. Dieser Erschließungsflächenabzug wird im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans berücksichtigt. Der existierende Bauflichtenplan vom 26.11.1960 wird im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans durch die neue Satzung ersetzt.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

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

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

Insbesondere sind für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Ziele des LEP relevant:

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

2.2 Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, der seit dem 15.12.2014 rechtsverbindlich ist, stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 ist die Fläche des Bebauungsplans als "Gewerbliche Baufläche" und „Fläche für Versorgungsanlagen“ differenziert dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan deckt nur den südöstlichen Teilbereich des Stadtwerkegeländes ab. Hier stellt der Flächennutzungsplan einen rund 1,5 ha großen Teilbereich der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen als „Infrastrukturfläche Energieversorgung“ dar. Der Großteil dieser Flächen umfasst bereits jetzt und auch zukünftige Nutzungen, die im geplanten Gewerbegebiet ebenfalls zulässig sind. Somit wird die im Flächennutzungsplan niedergelegte städtebauliche Ordnung durch die Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Am 2. August 2006 beschloss der Gemeinderat ihn mit einem Kapitel zum demographischen Wandel fortzuschreiben und die Laufzeit auf 2015 zu verlängern. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Bauland sparsam verwenden, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, maßvolle Innenentwicklung durch Mobilisierung von Stadtumbaupotentialen,
- umwelt- und stadtverträglicher Verkehr,
- Verbrauch von Rohstoffen vermindern.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP 2010 und zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

Das MRO bildet die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim.

Als Leitsätze des MRO werden unter anderen formuliert:

- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte Flächen und unter Last genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren.

Das Plangebiet bildet den westlichen Schlusspunkt des Entwicklungskorridors 2. Ordnung. Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung. Das MRO beurteilt die Flächen im Gewerbegebiet im Pfaffengrund als Bestandsentwicklungspotenzial.

3.3 Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund

Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans relevant:

- Der Gewerbestandort Pfaffengrund ist zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten.
- Die klare Funktionstrennung von Wohnen südlich der Eppelheimer Straße und Arbeiten nördlich von der Eppelheimer Straße ist aufrecht zu erhalten.
- Wertvolle Gewerbeflächen aufgrund knapper Flächenressourcen sind zu erhalten.

- Der Strukturwandel im Industrie- und Gewerbegebiet ist aktiv zu begleiten, angestrebt wird die Standortsicherung von bestehenden Betrieben und Neuansiedlung von Betrieben.
- Ziel ist die Gestaltung eines städtebaulich ansprechenden Gebietes durch eine Zonierung der Nutzung und Einfügung neuer gestalterischer Elemente.
- Planungsrechtliche Absicherung und Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Pfaffengrund.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

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

Im Siedlungsstrukturkonzept gehört das Plangebiet zum Bereich der äußeren Stadt und ist als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts gibt eine durch „Sonderformen“ geprägte Bauweise gewerblicher Flächen für Ver- und Entsorgung und eine Grundflächenzahl von 0,41 – 0,6 vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 0,6 entspricht den Vorgaben des Siedlungsstrukturkonzepts.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

Das Freiflächenstrukturkonzept zeigt für das Planungsgebiet folgende Handlungsschwerpunkte / Entwicklungspotentiale auf:

- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsprinzipien bei der weiteren Siedlungsentwicklung,
- im besonderen Wiedernutzung ehemals genutzter und jetzt brachliegender Flächen.

Im Maßnahmenkonzept ist das Planungsgebiet, als ein „großflächiges Gewerbegebiet mit überwiegend hohem Versiegelungsgrad aber geringer baulicher Dichte, als „Siedlungsstruktur Bestand/ Planung“ ausgewiesen.

4.3 Stadtklima

Entsprechend dem Stadtklimagutachten 2015 gehört das Plangebiet zum Wirkungsraum P-W1, der eine hohe bioklimatische Belastung aufweist. Dies resultiert aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Durchlüftung.

4.4 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

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

Im Verkehrsentwicklungsplan sind der Ausbau der Anschlussstelle Rittel und der Bau einer Verbindungsstraße vom Rittel zur Eppelheimer Straße vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen erhält das Plangebiet eine bessere Anbindung an die Bundesstraße B37.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Nutzung und Struktur

Das Planungsgebiet ist Teil eines Kraftwerkgeländes, auf welchem verschiedene Heizkraftwerke bzw. Kraftwerke, ein Umspannwerk und sonstige Gebäude der Stadtwerke, die im Zusammenhang mit der Produktion und der Verteilung von Strom und Fernwärme stehen, vorhanden sind. Die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche ist jedoch nur mindergenutzt bzw. seit dem Abriss der Fundamente des alten Gasspeichers weitgehend unbebaut.

Der Standort der Stadtwerke soll langfristig gesichert werden. Die Stadtwerke arbeiten schon lange am Umbau der Energiesysteme. In ihrer Energiekonzeption 2020 hat sich das Unternehmen klare Ziele gesetzt und alle Maßnahmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Erzeugung über Speicherung und Lieferung bis hin zur effizienten Energienutzung – zusammengeführt: Es handelt sich um viele Bausteine für die Energiewende in der Region.

Ziele der Energiekonzeption 2020 der Stadtwerke Heidelberg:

- Strom ohne Atomkraft bis 2017
- 20 Prozent weniger CO₂ bis 2015
- Eigenproduktion auf 30 bis 40 Prozent bis 2020 erhöhen
- Fernwärme von heute 42 auf 50 Prozent am Wärmemarkt steigern
- Höhere Unabhängigkeit und stärkere Wirtschaftlichkeit
- Partner für die Energiewende vor Ort



Abbildung 1
Energiekonzeption 2020
der SWHD

Entwicklung des Stadtwerkegeländes zu einem Energiepark

Auf dem Stadtwerkegelände im Pfaffengrund sollen hocheffiziente Energieanlagen entstehen. Energie soll dort erzeugt werden, wo sie verbraucht wird. Das entlastet die Transportnetze und bietet dem Versorgungsbetrieb mehr Unabhängigkeit. Dank des bestehenden Fernwärmenetzes können Strom und Wärme gemeinsam geplant und angeboten werden mit dem Ziel der Kraft-Wärme-Kopplung: Die Wärme, die bei der Stromerzeugung entsteht, wird in das Fernwärmenetz und einen noch zu errichtenden Wärmespeicher eingespeist. So erreichen die vorhandenen und geplanten Anlagen sehr hohe Wirkungsgrade.

Das Gelände soll durch bauliche Verdichtung ausgebaut, die Flächen sollen effektiver genutzt werden. Aufgrund zur Verfügung stehender nichtbetriebsnotwendiger Flächen ist ein Ausbau des Gewerbegebiets durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe vorgesehen.

5.2 Grün

Der heutige Zustand des Stadtwerkegeländes ist sowohl geprägt von einem hohen Maß an versiegelter Fläche, als auch von einem grünen Gehölzsaum an den Rändern des Betriebsgeländes. Auch innerhalb des Geländes sind stattliche Einzelbäume vorhanden. Im Zuge der Neugestaltung des Stadtwerkegeländes zu einem Energiepark soll ein neu zu entwickelndes Begrünungskonzept das Areal aufwerten.

Die Situation an der Eppelheimer Straße soll im Zuge der Planung und baulichen Entwicklung auch durch landschaftsplanerische Maßnahmen aufgewertet werden. In Anlehnung an die vorhandenen Gestaltungsmotive ist die Realisierung einer straßenbegleitenden Bepflanzung mit großkronigen Bäumen vorgesehen. Aufgrund der bereits

vorhandenen Platanenreihe entlang der Eppelheimer Straße im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt, sollen weitere Platanen in regelmäßigem Abstand gepflanzt werden.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet ist heute über die Eppelheimer Straße sowohl an das Straßennetz als auch an das Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit den Haltestellen Henkel-Teroson-Straße und Marktstraße sichergestellt.

Mit der Entwicklung der Bahnstadt soll das Straßennetz ausgebaut werden. Durch die Verlängerung der Eppelheimer Straße in Richtung Nordwesten und den damit hergestellten Anschluss an den Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / Hans-Bunte-Straße wird aus der Bahnstadt eine direkte Anbindung an die B 37 / BAB 656 realisiert. Die Hans-Bunte-Straße und die Siemensstraße werden über den neuen Knoten Hans-Bunte-Straße/ Henkel-Teroson-Straße / „neue“ Eppelheimer Straße besser an das Straßenverkehrsnetz angebunden sein.

Mit der geplanten Straßenbahnerschließung der Bahnstadt über die Grüne Meile und die Eppelheimer Straße wird auch diese Trasse an Bedeutung gewinnen. Mit den geplanten Umbaumaßnahmen an der Eppelheimer Straße (Höherlegung der Gleisstrasse in einen eigenen Bahnkörper, Neuordnung der Haltestellenbereiche, signalgeregelte Knotenpunkte, Überfahrten/Wendemöglichkeiten, Radfahrstreifen) werden sich Verkehrsabläufe (Grundstückszufahrten zu Betrieben und Einzelhandelsmärkten, Führung des Lieferverkehrs) verändern.

Im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfs wurde vom Büro R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn eine Verkehrsuntersuchung begonnen, zwecks Untersuchung der Auswirkungen der Planungen auf den Verkehr. Im Zuge der Überarbeitung des ersten Bebauungsplanentwurfs und des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens zum Gleisumbau der Eppelheimer Straße wurde die Notwendigkeit der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung festgestellt. Der Verkehrsuntersuchung wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet und weitere aktuell absehbare Entwicklungen im Umfeld zu Grunde gelegt. Zu berücksichtigen waren geplante Nutzungen im „Henkel-Teroson-Dreieck“ östlich der Henkel-Teroson-Straße, der geplante Umbau der Eppelheimer Straße, sowie die geplanten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen in Heidelberg (insbesondere in der Bahnstadt) bis zum Prognosejahr 2025.

Im „Henkel-Teroson-Dreieck“ östlich der Henkel-Teroson-Straße sollen zwei Unternehmen neu angesiedelt werden. Diese Unternehmen befinden sich derzeit in der Eppelheimer Straße, östlich des Untersuchungsgebiets (Gebiet der Bahnstadt).

Das Gebäude des ehemaligen Hornbach-Baumarktes in der Eppelheimer Straße 80 wird zu einem Fitness-Center mit einer Nutzfläche von rund 4.270 m² umgebaut. Das Center soll täglich 24 Stunden geöffnet sein.

Berücksichtigt wurde die verbesserte Anbindung des Plangebiets an die Eppelheimer Straße über einen zukünftig lichtsignalisierten Verkehrsknoten. Das nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Stadtwerkegelände soll künftig über eine Zufahrt an der Hans-Bunte-Straße erschlossen werden. Die Stadtwerke haben ihre Pforte dort hin verlegt.

Zu untersuchen war die Verkehrsqualität während der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde eines Werktages an folgenden 3 Knotenpunkten der Eppelheimer Straße:

- 1) Am Markt / Anschluss Kaufland
- 2) Anschluss Stadtwerkegelände
- 3) Henkel-Teroson-Straße / Diebsweg

Im Ergebnis wird festgestellt, dass an allen Knotenpunkten der Verkehr in jedem Untersuchungsfall und nach den aktuellen Ausbaulageplänen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Dabei sind an den beiden westlichen Anschlussknotenpunkten Am Markt / Kaufland und Stadtwerkegelände Festzeitprogramme ausreichend und weisen noch ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven auf. Am Knotenpunkt Eppelheimer Straße / Henkel-Teroson-Straße empfiehlt sich spätestens nach dem Umbau des Autobahnan schlusses Rittel eine verkehrsabhängige Schaltung, um auf die geänderten Verkehrs ströme bedarfsgerecht reagieren zu können.

5.4 Mehrfachbeauftragung eines Entwicklungskonzeptes für einen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets Pfaffengrund

Zur Bestimmung der Inhalte des Bebauungsplans wurde die Notwendigkeit erkannt, die Planungskonzeption in einem größeren Umgriff zu entwickeln und dabei insbesondere die Fragen der Verkehrserschließung, der Innenentwicklungspotenziale und die Möglichkeiten der städtebaulichen Aufwertung näher zu betrachten. Bestandteil der Aufgabenstellung war eine Gewerbeflächenentwicklung auf dem Stadtwerkegelände an der Hans-Bunte-Straße, der Eppelheimer Straße (Entwicklung von Büroflächen) und der Siemensstraße.

Drei Büros wurden auf der Basis einer zwischen der Stadtverwaltung und den Stadtwerken abgestimmten Aufgabenstellung beauftragt entsprechende Planungskonzepte zu entwickeln. Diese werden im Folgenden einzeln vorgestellt und bewertet.

Die Mehrfachbeauftragung wurde gefördert durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg.

5.4.1 Planungskonzept Büro Hartmann & Hauss, Heidelberg

Das Büro Hartmann & Hauss unterbreitete Vorschläge insbesondere zu möglichen baulichen Nutzungen und Strukturen, zur Herstellung einer Wendeanlage am südlichen Ende der Siemensstraße und der Unterbringung des gesamten Parkierungsbedarfs in einem zentralen Parkhaus.



**Abbildung 2 Entwicklungskonzept Stadtwerkegelände und angrenzende Bereiche
Büro Hartmann & Hauss, Heidelberg**

Den Vorschlag zur Errichtung eines zentralen Parkhauses griffen die Stadtwerke auf, planen im ersten Schritt allerdings einen ebenerdigen Parkplatz. Daher wird im Bebauungsplangebiet ein Baufeld für ein Parkhaus mit bis zu 400 Stellplätzen, sowie ein ebenerdiger Parkplatz und Zufahrt über die Eppelheimer Straße planungsrechtlich zugelassen.

5.4.2 Planungskonzept Büro Bresch | Henne | Mühlinghaus, Bruchsal

Das Büro legte ein in sich stimmiges Konzept zur Aufwertung des Planungsgebiets vor. Das Büro interpretierte die zu lösende Aufgabe folgendermaßen:

Zitat:

Das Konzept zur Entwicklung des Quartiers Pfaffengrund muss zunächst Strategien entwickeln, wie mit der großen baulichen Heterogenität (Maßstabssprünge, Nutzungsvielfalt) des Bestandes umzugehen ist. Die großen verfügbaren Gewerbeflächen, der relativ hohen Freiraumanteil und nicht zuletzt die Nähe zur offenen Landschaft sind als wesentliche Entwicklungspotentiale zu sehen. Grundsätzlich sollten die Strategien auf die Anpassungsfähigkeit der Strukturen abzielen, damit sie den zu erwartenden dynamische Nutzungsänderungen in der Zukunft gerecht werden können. Nicht zuletzt müssen die Strategien Orte und Flächen bestimmen, bei denen Schlüsselimpulse zur Entwicklung gegeben werden können.

Abbildung 3 Zitat des Büros Bresch, Henne, Mühlinghaus, Bruchsal



Abbildung 4 Entwicklungskonzept Stadtwerkegeleände und angrenzende Bereiche
Büro Brech, Henne, Mühlinghaus, Bruchsal

Der gesamte Bereich außerhalb des eigentlichen Kraftwerkegeleändes (Sicherheitsbereich) kann ohne eine Einzäunung gestaltet werden. Dadurch entfällt die für Industrie- und Gewerbegebiete charakteristische Barrierewirkung der Grundstücke. Die Fläche kann durch jedermann, insbesondere die Besucher des Energieparks betreten werden. An dieser Stelle kann der Energiepark mit der umgebenden Landschaft und dem umgebenden Wegesystem verknüpft werden.

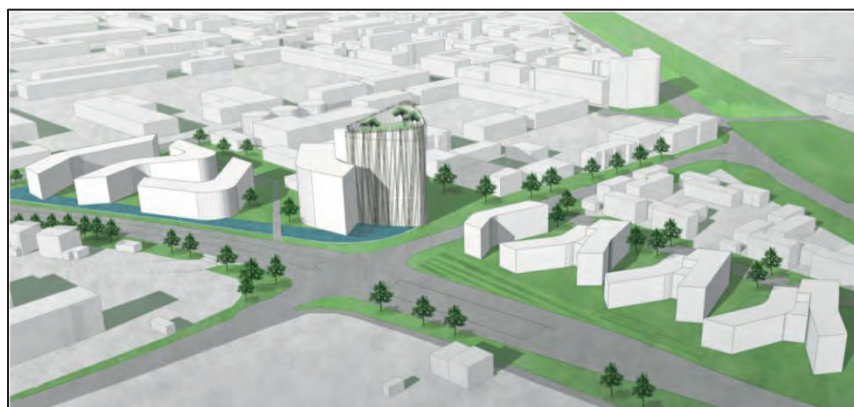


Abbildung 5 Schaubild Eppelheimer Straße/ Henkel-Teroson-Straße/ Diebsweg
Wärmespeicher und ergänzende Bebauung, Büro Bresch | Henne | Mühlinghaus, Bruchsal

5.4.3 Planungskonzept Büro Hermann & Valentiny, Wien

Das Büro Hermann & Valentiny unterbreitete die weitreichendsten Vorschläge zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturen.

In einem Industrie- und Gewerbegebiet ist ein gut ausgebautes Straßennetz unabdingbare Voraussetzung für eine effektive Flächennutzung, den Standorterhalt und die Neuansiedlung von Unternehmen. Es ist offensichtlich, dass zum Beispiel die Siemensstraße wegen ihres unbefriedigenden Zustands und Erscheinungsbilds kaum eine Nachfrage nach Ansiedlung generiert.

Folgerichtig wird eine Vernetzung aller öffentlichen Straßen / Betriebsstraßen vorgeschlagen.



Abbildung 6 Zielplanung für das Erschließungsnetz, Büro Hermann & Valentiny, Wien

Die Freiflächenpotenziale werden in zunehmendem Maß als wichtiger Faktor für die Verbesserung des Zustands von Natur und Landschaft und die Attraktivität eines Industrie- und Gewerbegebiets verstanden. Notwendig sind keine aufwendige Grüngestaltung, kein übertriebener Pflegeaufwand, sondern eine wohltuende Mischung zwischen versiegelten / bebauten Flächen und naturnah gestalteten Flächen, die dem Erhalt des Naturhaushalts (Regenwasserableitung / Grundwasserneubildung / Biotopvernetzung für Pflanzen und Tiere) und der Regeneration der Menschen zu Gute kommt. Vom Büro Hermann & Valentiny wird vorgeschlagen, die Flächen der stillgelegten Werksgleise im Gewerbe- und Industriegebiet (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) für eine Grünvernetzung vorzuhalten.



Abbildung 7 Konzeptlageplan, Büro Hermann & Valentiny, Wien

Abweichend von den Vorschlägen der beiden anderen Büros wird durch Das Büro Hermann & Valentiny für die geplanten Büroflächen an der Eppelheimer Straße die Errichtung eines Gebäudes vorgeschlagen, das in seiner Gebäudehöhe den Wärmespeicher noch überragt.

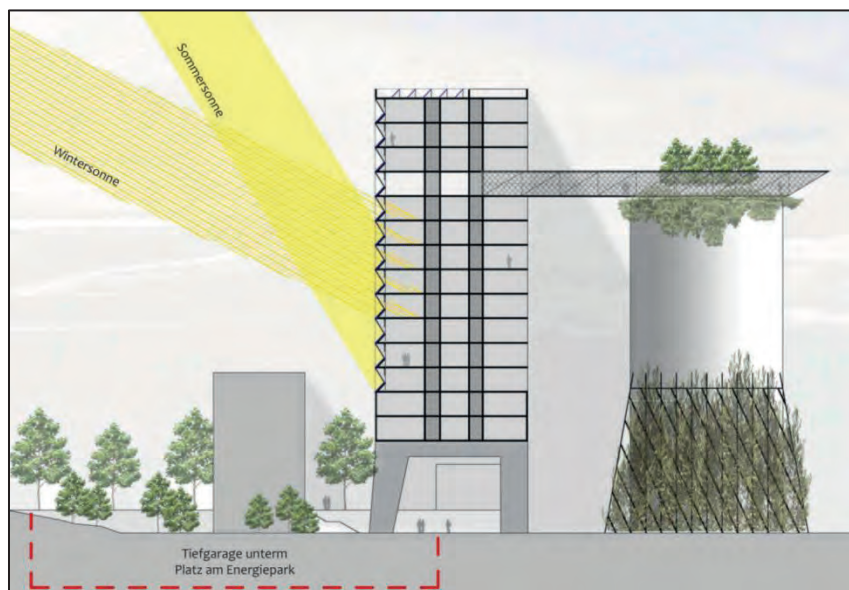


Abbildung 8 Gebäudeschnitt und Ansicht Wärmespeicher und ergänzende Bebauung, Büro Hermann & Valentin, Wien

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung des Ortsbilds

6.1.1 IBA workshop

Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung war das Konzept der Stadtwerke, Büroflächen an der Eppelheimer Straße zu errichten, zu hinterfragen. Die Entwicklung von Büroflächen auf dem Stadtwerkegelände könnte die Büroflächenentwicklung in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen beeinträchtigen und zu einem nicht gewollten Überhang an Büroflächen in der Stadt Heidelberg führen.

Unter Beteiligung der IBA-Projektgesellschaft wurde nach einem neuen konzeptionellen Ansatz gesucht. Im Zusammenhang mit der Grundstückssuche eines Heidelberger Unternehmens Adviva für eine Betriebsverlagerung wurde ein neues Bebauungskonzept für die Gewerbeflächenentwicklung nördlich der Eppelheimer Straße entwickelt. Dieses Konzept beinhaltet die Unterbringung von Produktionsbetrieben in Kombination mit Büroflächen und im Falle von Adviva mit Verkaufsflächen in großvolumigen Gewerbebauten. Der Vorteil einer solchen Gebäudetypologie besteht in der Möglichkeit, Produktionshallen in Geschossbauten zu integrieren.

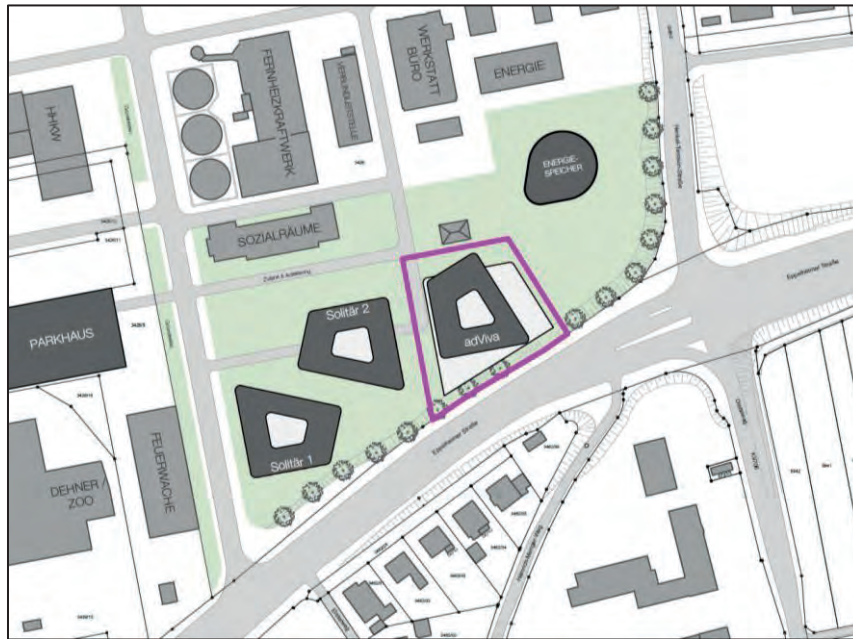


Abbildung 9 Lageplan Adviva und 2 weitere Gewerbebauten, Büro Till Schweizer

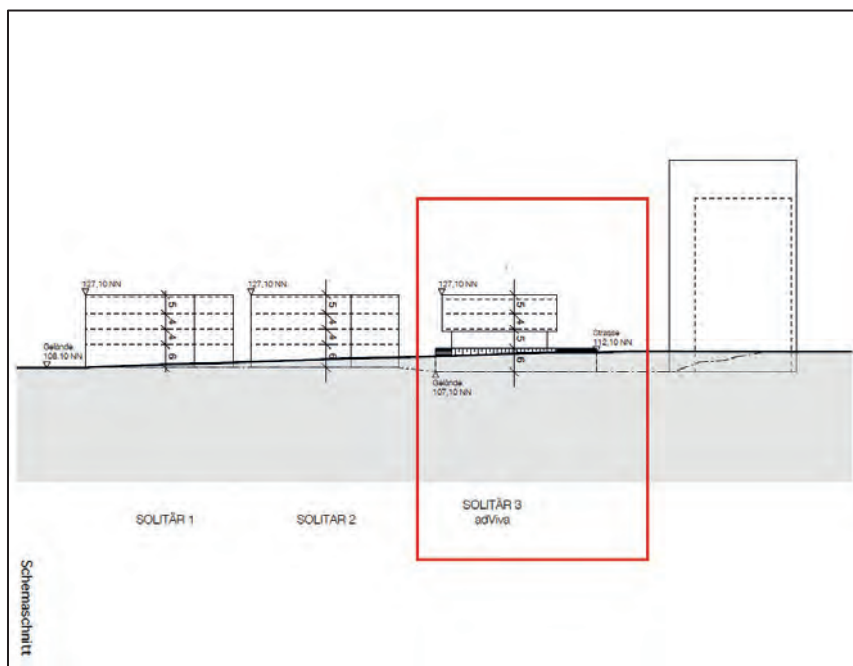


Abbildung 10 Gebäudeschnitte, Büro Till Schweizer

Stadtplanerisches Ziel ist eine Intensivierung der Flächennutzung verbunden mit einer städtebaulichen Aufwertung. Der geplante Neubau eines ca. 55m hohen Wärmespeichers und darüber liegenden Aussichtsplattformen/ Gastronomieangeboten wird das Stadtbild prägen und ist deshalb mit einem hohen Anspruch an seine Gestaltqualität herzustellen.

6.1.2 Durchführung eines Realisierungswettbewerbs

Mit Unterstützung durch die IBA-Projektgesellschaft wurde ein Realisierungswettbewerb zur Gestaltung der baulichen Hülle des Wärmespeichers und der geplanten öffentlichen Nutzungen Aussichtsplattform / Gastronomieangebote / Energiepark ausgeschrieben. Als Preisträger ging eine Arbeitsgemeinschaft der Büros LAVA Laboratory

for Visionary Architecture Berlin GmbH mit A24 Landschaftsarchitektur GmbH und Lichtkünstler und Designer; Dipl. Des. Christopher Bauder hervor. Das Bauwerk wird mit Panoramaaufzügen und einer netzartigen, künstlerisch aufgewerteten Außenhaut versehen, die Speicher, Aufzüge und Treppenbauwerk transparent umhüllt. Der Treppenaufgang wird nachts mit in Farbübergängen wechselnder LED-Beleuchtung, die auf die benachbart gelegene Wohnbebauung hinsichtlich der Beleuchtungsstärke Rücksicht nimmt, versehen.



Abbildung 11 Schaubild, Büro LAVA Laboratory for Visionary Architecture Berlin GmbH

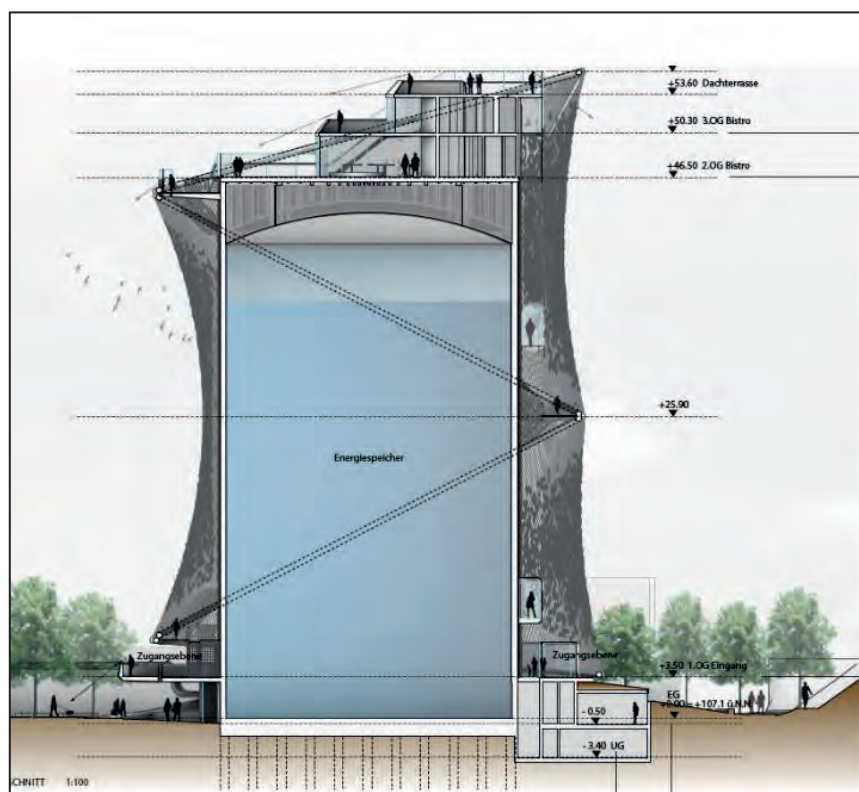


Abbildung 12 Gebäudeschnitt, Büro LAVA Laboratory for Visionary Architecture Berlin GmbH

Durch die Jury wurde die Ausrichtung des Gebäudes hinsichtlich der Terrassen in Richtung Westen thematisiert. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ermöglichen eine Drehung des Bauwerks.

6.2 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Berücksichtigung der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan beim Büro Genest beauftragt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die gewerblich nutzbaren Flächen sowie die Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebiets Schalle-

missionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung zugeordnet, um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes nicht zu überschreiten. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Darüber hinaus wurden die Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, die auf zukünftige schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirken, untersucht werden. Hierbei wurden die Straßenbahnlinie in der Eppelheimer Straße sowie die Eppelheimer Straße selbst und die Henkel-Teroson-Straße berücksichtigt. Das Planfeststellungsverfahren für die Gleiserneuerung in der Eppelheimer Straße ist bereits abgeschlossen. Zur Berechnung der Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm wurde die geplante Straßenführung der Eppelheimer Straße sowie der Straßenbahnlinie gemäß den Querschnitten aus dem Planfeststellungsverfahren berücksichtigt. Für ausnahmsweise zulässige Betriebsinhaberwohnungen im Gebiet GEe2 sind an der zur Eppelheimer Straße zugewandten Fassadenseite passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich.

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

Angesichts der in Heidelberg nur in geringfügigem Umfang vorhandenen Gewerbeflächenreserven für produzierende Betriebe und kleine Handwerksbetriebe ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen zu keiner Überregulierung führen, sollen aber das Entstehen einer städtebaulichen Grundstruktur sicherstellen, was letztlich auch den Gewerbebetrieben im Sinne einer „Adressbildung“ zu Gute kommt. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sollen nicht auf preiswertere Baugrundstücke in das Umland abgedrängt werden, sondern verbrauchernah ihre Leistungen anbieten können.

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung / Barrierefreiheit

Mit dem Gleisumbau und dem Straßenausbau der Eppelheimer Straße werden auch die straßenbegleitenden Geh- und Radwege erneuert. Am Verkehrsknoten zum Planungsgebiet (Stadtwerkegelände) wird eine Rechtsabbiegespur ergänzt. Die Gewerbeflächen und das geplante Parkhaus, bzw. der Parkplatz, werden durch die zukünftig öffentliche, Straße auf dem Stadtwerkegelände erschlossen. Fußläufige Zugänge sind von der Eppelheimer Straße aus möglich. Damit sind auch kurze Wege zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sichergestellt. Alle Zugänge zum Stadtwerkegelände sind barrierefrei zu gestalten, wie auch alle Wege im Energiepark.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser ist möglich bzw. vorhanden.

6.6 Belange des Naturschutzes

6.6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht erforderlich, da sich das gesamte Planungsgebiet derzeit als weitgehend bebauter bzw. versiegelter Innenbereich nach § 34 BauGB darstellt und die künftigen Eingriffe nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinaus geplant sind. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wurde eine schutzgutbezogene Bilanz aufgestellt (siehe Umweltbericht).

6.6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Zuge der vorangegangenen Planungen und auf Anregung durch den Landesnaturschutzverband sowie des Naturschutzbeauftragten wurden Untersuchungen des Stadtwerkegeländes auf Fledermausvorkommen und Reptilien sowie auf Vögel beauftragt. Die Fledermausuntersuchung auf dem Stadtwerkegelände wurde von Frau Dipl.-Biol.

Brigitte Heinz, 69151 Neckargemünd, durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung auf Vorkommen von Eidechsen und Vögeln wurde vom Büro Weibel & Ness GmbH, Landschaftsarchitekten, Ökologen, Umweltgutachter, durchgeführt (Untersuchungsbericht mit Datum vom 26.11.2013). Die Prüfung der aktuellen Bestandssituation und der Umsiedlung von Eidechsen sowie die Prüfung der potenziellen Eignung der Gehölzstrukturen als Fledermaushabitat wurden im Sommer 2016 von dem Dipl.-Biologen P. Kremer durchgeführt.

Bei Rodung der Grünzone im Südosten, mit einer Überbauung der Ruderalfläche im Nordwesten (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) und bei Abriss oder Umbau der offenen Halle im Eingangsbereich entfallen Brutplätze und Neststandorte. Für manche Arten müssen CEF-Maßnahmen ergriffen werden. Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.6.3 Bodenbelastungen und Grundwassermessstellen

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3426, 3426/9, 3426/11, 3426/12 und 3426/18 befanden sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesen Altstandorten sind Bodenbelastungen vorhanden. Dies lässt zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Diese Messstellen sind nach Möglichkeit zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz verfüllt werden. Gegebenenfalls ist hierzu ein Ersatz zu schaffen.

6.6.4 Belange des Wasserschutzes

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Rheinau, auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgesetz wird hingewiesen.

Die Altlastensituation und die angestrebte Verdichtung durch gewerbliche Nutzungen lassen die Forderung nach einer breitflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenschicht nicht zu. Minderungen des Eintrags von Niederschlagswasser in die Kanalisation ergeben sich jedoch durch die Forderung nach sickerfähigen Belägen in geeigneten Bereichen und durch eine extensive Dachbegrünung.

6.6.5 Belange des Klimaschutzes

Mit Einführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) besteht für alle Eigentümer von Gebäuden, die nach dem 1. Januar 2009 errichtet wurden, die Pflicht der Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung ihres Gebäudes. Solaranlagen zur Strom- und Wärmeherzeugung können auf Dach- und Wandflächen installiert werden. Die geplante Bebauung des Geländes mit einem Wärmespeicher und die Entwicklung zu einem Energiepark entspricht einem der Handlungsfelder, die im Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg festgeschrieben wurden.“

Die Stadt Heidelberg empfiehlt den Anschluss an das in Teilbereichen Heidelbergs vorhandene Fernwärmenetz, das mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung gespeist wird und somit die Anforderungen des EEWärmeG erfüllt. Für alle Neubauten empfiehlt die Stadt Heidelberg die Errichtung im Passivhausstandard.

Die geplante Bebauung des Geländes mit einem Wärmespeicher und die Entwicklung zu einem Energiepark entspricht einem der Handlungsfelder, die im Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg festgeschrieben wurden.

7 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1 (4, 5 und 6) und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß Planzeichen und textlicher Festsetzung wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Die Textfestsetzung lautet:

1.1. Teilgebiet GEe1

1.1.1 Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Gewerbebetriebe aller Art, sofern diese das Wohnen (südlich angrenzend Allgemeines Wohngebiet Pfaffengrund) nicht wesentlich stören.

1.1.2 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Zulässig ist jedoch der Verkauf von Waren an Endverbraucher, sofern diese Waren auf dem Grundstück produziert werden, bzw. der Handel mit diesen Waren im Zusammenhang mit einer auf dem Grundstück ausgeübten Warenproduktion steht. Der Anteil der Fläche für Einzelhandel muss den Flächen zur Ausübung der gewerblichen (produzierenden) Tätigkeit oder Dienstleistung untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.

1.1.3 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig in welchen Waren der Energiebranche / Gebäudetechnik angeboten werden. Die Verkaufsfläche darf die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.

1.1.4 Unzulässig sind Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Bordelle, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2. Teilgebiet GEe2

Zulässig ist ein Parkhaus mit bis zu 400 Stellplätzen oder eine ebenerdige Stellplatzanlage mit bis zu 130 Stellplätzen.

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets ermöglicht die Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets im Pfaffengrund durch die Erweiterung und Ansiedlung neuer Betriebe. Die Einschränkungen der zulässigen Nutzungsarten und Anlagen sind erforderlich aus Gründen des Schutzes benachbart gelegener Wohnnutzungen (Wohngebiet Pfaffengrund südlich der Eppelheimer Straße und Gemengelage zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Henkel-Teroson-Dreieck). Die Einschränkungen sind außerdem erforderlich auf Grund des in der Stadt und der Region angestrebten restriktiven Umgangs mit Einzelhandelsnutzungen außer-

halb zentralörtlicher Bereiche. Bei Lagerplätzen und Lagerhäusern handelt es sich zu meist um flächenintensive Nutzungen, die dem angestrebten Nutzungskonzept für diesen Standort nicht entsprechen. Die Grundstücke sollen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zur Verfügung stehen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 (für das eingeschränkte Gewerbegebiet) und die im gesamten Plangeltungsbereich festgesetzten zulässigen absoluten Höhen bzw. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Innerhalb der Versorgungsfläche „Wärmespeicher“ wird wie allgemein üblich keine GRZ und GFZ festgesetzt.

Die Textfestsetzung lautet:

2.1 Im Teilgebiet GEe1 sind über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse andere Geschosse nur als Untergeschosse zulässig. Dachgeschosse (Staffelgeschosse) sind ausgeschlossen.

2.2 Im Baufeld „Maststandort“ ist die Errichtung eines bis zu 13 m hohen Masts für den Betrieb der Straßenbahn zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Auf Grund der gewünschten Entwicklung der Flächen zu einem attraktiven Gewerbe- und Energiepark, wird der notwendigen Ausgewogenheit zwischen bebauten und durchgrüneten Flächen durch die Festsetzung einer GRZ 0,6 Rechnung getragen. Die festgesetzte GFZ 2,4 entspricht den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung eines bis zu 58m hohen Wärmespeichers und eines bis zu 19m hohen Parkhauses. Durch die Begrenzung auf vier Vollgeschosse und der Ausschluss von Staffelgeschossen soll sichergestellt werden, dass die Gewerbebauten mit Rücksicht auf die benachbart gelegene Wohnbebauung Pfaffengrund nur in einem angemessenen Maßstab errichtet werden.

Für das Baugrundstück des Unternehmens AdViva ist eine Höhe im Bereich des Zugangs zur Eppelheimer Straße festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das gegenüber dem Gehweg zurückgesetzte Untergeschoss (Produktionsgeschoss) nicht unangemessen den vorhandenen Gehweg überragt und ein barrierefreier Zugang von der Eppelheimer Straße aus möglich ist. Die festgesetzte Höhe wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf um 30cm erhöht, damit ist ein frontaler (rechtwinklig zum Gehweg verlaufender) barrierefreier Zugang nicht mehr möglich, der Zugang über eine Rampe beginnt bereits östlich des AdViva-Geländes.

Auf den festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen sind grundsätzlich Abspannmaste für die Straßenbahn, Straßenverkehrsleuchten, Lichtsignalanlagen und Verkehrsschilder zulässig. Hierfür ist keine Festsetzung erforderlich. Da aber 1 Abspannmast teilweise innerhalb einer Gewerbefläche im Bereich eines Pflanzgebots errichtet werden soll, wurde bereits im Bebauungsplanentwurf für diesen Mast eigens ein Baufeld in der Größe des zugehörigen Mastfundaments festgesetzt und für den Mast selbst die zulässige Höhe begrenzt. In der Satzung sind jetzt die Baufelder aller Mastfundamente festgesetzt und die Festsetzung von Einzelbäumen ist auf die Lage der Mastfundamente abgestimmt. Im Bereich des Rampenzugangs zu AdViva wurde aus gestalterischen Gründen abweichend vom Bebauungsplanentwurf auf die Festsetzung eines Baumes verzichtet.

7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Durch Planzeichen ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung der Festsetzungen:

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung eines gemeinsam mit der IBA Projektgesellschaft entwickelten Bebauungskonzepts und berücksichtigen das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs zum Bau des Wärmespeichers samt Aussichtsplattformen, Gastronomieangebot und Eingangsbauwerk. Das östliche Baufeld im GEe1 folgt der Tekturplanung des Vorhabens AdViva. Die Baugrenzen des westlichen Baufelds GEe1 sind weiter gefasst um eine Flexibilität bei der Umsetzung des Konzeptes zu ermöglichen. Inzwischen ist das Grundstück Flurstück Nr. 3426/18 an AdViva verkauft worden. Das Grundstück wurde gegenüber den Annahmen im Bebauungsplanentwurf in westliche Richtung verbreitert. Deshalb mussten die Baugrenzen des westlich angrenzenden Baufelds angepasst werden.

Entlang der Nordseite der Eppelheimer Straße und östlich der zukünftig öffentlichen Straße ist die Baugrenze 7,00 m bzw. 5,50 m hinter die Verkehrsfläche zurückgesetzt. Erst durch diesen Abstand wird das Pflanzen großkroniger bzw. mittelkroniger Bäume ermöglicht. Der Abstand der Baugrenze des Baufelds GEe1 zur Betriebsstraße wurde gegenüber dem Planentwurf von 5,00m auf 5,50m vergrößert, um wegen des im Gehweg vorhandenen Leitungsbestands einen Abstand der Baumpflanzungen von 1,50m zur Hinterkante Gehweg sicherzustellen.

7.1.3 Versorgungsflächen

(§ 9 (1) Nr.12 und Nr. 4 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

3.1 Auf der als Versorgungsfläche festgesetzten Fläche sind die Errichtung eines Wärmespeichers und gastronomische Nutzungen zulässig. Die überbaubare Fläche ist unterteilt in einzelne Teilflächen (TF). Innerhalb der TF 1 ist die Errichtung des Wärmespeichers und von Gastronomiebetrieben zulässig. Innerhalb der TF 2 ist die Errichtung der Treppenanlagen und Aufzüge, der Aussichtsterrassen und der unter den Örtlichen Bauvorschriften Gliederungspunkt 3.1 näher bestimmten Außenhülle zulässig. Innerhalb der TF 3 ist die Errichtung eines Zugangsbauwerks zulässig. Außerdem ist die Heranführung einer oberirdisch zu verlegenden Fernwärmeleitung zulässig.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. von Pavillons oder einzelner Infoboxen zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Der südöstliche Teilbereich der Stadtwerke soll durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert werden und den Bau eines Wärmespeichers und einer öffentlichen Gastronomie ermöglichen. Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass eine Drehung des Gebäudes abweichend von der im Wettbewerbsbeitrag gewählten Positionierung möglich ist. Unterteilt wird das Baufeld in Teilflächen. Dadurch wird Klarheit geschaffen, dass nur die innere Teilfläche TF1 durch das technische Bauwerk des Wärmespeichers und die gastronomische Nutzung belegt werden darf.

Der Außenbereich wird aufwendig gestaltet. Die Freianlagen sollen auch als Bewegungs-Parcours für die Menschen nutzbar sein, welche bei AdViva eine prothetische

Versorgung erfahren oder sonstige Hilfsmittel wie z.B. Rollstühle erproben. In den Freianlagen werden Sitzgelegenheiten vorgesehen. Zum Abschluss der Internationalen Bauausstellung in Heidelberg ist die Aufstellung von Infoboxen oder Pavillons zu ermöglichen. Insgesamt führt dies zu einer Belebung und einer Nutzungsvielfalt in den Freianlagen des Energieparks.

7.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

4.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts durch Planzeichen erfolgt zugunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe und zugunsten der Stadtwerke.

4.2 Die Festsetzung eines Gehrechts durch Planzeichen erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und der Stadtwerke.

4.2. Die Festsetzung von Leitungsrechten durch Planzeichen erfolgt zugunsten des Abwasserzweckverbands bzw. der Stadtwerke.

Begründung der Festsetzungen:

Ein Leitungsrecht bezieht sich auf einen vorhandenen bzw. geplanten Abwasserkanal im Böschungsbereich nördlich der Eppelheimer Straße. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden außerdem im Bereich der Versorgungsfläche Leitungsrechte für 110 kV-Leitungen und einen Fernwärmekanal ergänzt. Am westlichen Grundstücksrand des Grundstücks AdViva wurde ein Leitungsrecht ergänzt. Westlich der zukünftig öffentlichen Straße, östlich des geplanten Parkhauses wurde ebenfalls ein Leitungsrecht ergänzt. Auch dort dient dieses Leitungsrecht der Sicherung eines Fernwärmekanals.

Das Gehrecht ermöglicht der Allgemeinheit und den Stadtwerken die Betretung des Energieparks über das Adviva-Gelände. Gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf wurde auf die Festsetzung eines weiteren Gehrechts westlich des AdViva-Grundstücks aus gestalterischen und wirtschaftlichen Überlegungen verzichtet. Es soll vermieden werden, dass die Lücke zwischen den Hochbauten zu groß wird und das Baufeld zu sehr reduziert wird.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht die interne verkehrliche und stadttechnische Erschließung der einzelnen Gewerbeflächen und des Energieparks.

7.1.5 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

5.1 Für Stellplatzanlagen wird festgesetzt: Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:

- Catalpa bignonioides (Trompetenbaum);
- Sophora japonica (Schnurbaum),
- Fraxinus excelsior (gemeine Esche),
- Quercus robur (Stieleiche),
- Quercus petraea (Traubeneiche)

Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.

5.2 Die durch Planzeichen festgesetzten straßenbegleitend entlang der Eppelheimer Straße anzupflanzenden Einzelbäume sind als großkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Art: Platanus acerifolia (Platane), Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.

5.3 Die durch Planzeichen im Gebiet GEe1 festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als mittelkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:

- Ulmus hollandica x „Lobel“ (Stadtulme),
- Acer campestre (Feldahorn),
- Alnus x spaethii (Purpurerle),
- Fraxinus ornus (Blumenesche),
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche),
- Sorbus aria (schwedische Mehlbeere)

Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.

5.4 Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum sicherzustellen.

5.5 Im Bereich des durch Planzeichen festgesetzten Flächenpflanzgebots ist ein Wiesensaum mit einer einheimischen, standortgerechten, artenreichen Gras- und Kräutermischung anzulegen.

5.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind entsprechend dem Handlungsleitfaden zur Dachbegrünung in Heidelberg „Heidelberger Dach(g)arten“ extensiv zu begrünen. Von diesem Leitfaden abweichend dürfen bis zu 75 % der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachaufbauten, die technischen Zwecken oder der Belichtung dienen und Vordächer, sowie der Wärmespeicher mit Aussichtsterrassen.

5.7 Insbesondere die süd- und westexponierten Fassaden des im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 zulässigen Parkhauses sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Darüber hinaus sind auch fensterlose Fassaden von Gebäuden im GEe1 zu begrünen.

Begründung der Festsetzungen:

Mit den festgesetzten Einzelpflanzgeboten soll das Erscheinungsbild der Eppelheimer Straße aufgewertet werden. Entlang der Eppelheimer Straße /Nordseite ist eine Baumreihe aus Platanen zum Teil bereits vorhanden bzw. soll sukzessive ergänzt werden. Baumreihen im Inneren des Stadtwerkegeländes tragen zu einer Gliederung des Gebietes bei und geben Orientierung. Außerdem sind Baumreihen geeignet, das lokale Klima zu verbessern und sorgen für Verschattung z.B. auf PKW-Stellplatzanlagen. Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf wurde der Abstand der Baumreihen wegen des im Gehweg vorhanden Leitungsbestands auf 1,50m zur Verkehrsfläche vergrößert. Dieser Abstand ist der geringste mögliche Abstand und nur mit Wurzelschutzmaßnahmen umsetzbar. Im Bereich des Zugangs zu AdViva wurde gegenüber dem Planentwurf auf einen Baum verzichtet wegen eines Konflikts zum Abspannmast bzw. zum Rampenzugang.

Die Flächenpflanzgebote dienen dem artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich und bilden eine Futtergrundlage für den vorhandenen Bestand an verschiedenen Vogelarten. Die Auswahl der Arten muss sich an den Habitatansprüchen der Vogelart Giritz (ausreichendes Samenangebot von Kräutern) orientieren.

Mit der geplanten Dachbegrünung soll erreicht werden, dass zum einen der Niederschlagswasserabfluss verzögert und zum anderen durch Verdunstung und Speicherung der Regenwasserabfluss aus Dachflächenwasser reduziert wird. Die verbleibende Restwassermenge wird in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei, grüne Dächer können als „Staubsenke“ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Bei Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotop für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Für die Zusammensetzung des Saatgutes verweisen wir auf die im Handlungsleitfaden Dachbegrünung Heidelberg genannten Arten zur extensiven Dachbegrünung (siehe: http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung_2011_09_15.pdf). Für eine funktionsfähige Begrünung und Nutzung mit Photovoltaik verweisen wir auch auf die im Handlungsleitfaden genannten Anforderungen an die Aufstellung der Solarmodule hinsichtlich Tiefe, Neigungswinkel und Abstand der Modulunterkante zum Substrat.

Für die Fassadenbegrünung sind vorzugsweise heimische Rankgewächse zu verwenden.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

6.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampflampen, LED) und insektenfreundliche Lampengehäuse zu verwenden. Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.

6.2 Bauelemente mit Fallenwirkung für Kleinsäuger, Amphibien Reptilien oder Vögel (z.B. Lichtschächte; Regenfallrohre) sind abzudecken.

6.3 Befestigungen von Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen sowie von Stellplätzen sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

6.4 Von den der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle dürfen ausnahmsweise nur einzelne Gebäudeteile (Konstruktionselemente) ausnahmsweise mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ausgeführt werden.

Begründung der Festsetzungen:

Die Begründung der Festsetzungen ergeben sich größtenteils aus dem Umweltbericht. Genannt sind Maßnahmen, die die Auswirkungen der Bauvorhaben auf die Schutzgüter nach Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere auf Tiere und den Boden / das Grundwasser minimieren. Es ist davon auszugehen, dass bei der Konstruktion der baulichen Anlagen nicht gänzlich auf die Verwendung von Materialien wie Zink, Kupfer, oder Legierungen aus diesen Stoffen verzichtet werden kann (z.B. für Dachrinnen oder Dachabdichtungen). Es soll aber immer geprüft werden, ob es zur Verwendung dieser

Materialien Alternativen gibt, die nicht zu Schadstoffeinträgen in den Boden oder das Grundwasser führen.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Kanalisation.

7.1.7 Zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente L_{EK}

Teilflächen	L_{EK} in dB/m ²	
	tags	nachts
TF1	64	49
TF2	52	37
TF3	58	43

7.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle B: Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$ für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Richtungssektor in ° (0°entspricht Norden)		Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	359	122	3	6
B	122	235	0	0
C	235	359	2	17

Tabelle C: Referenzpunkt

	Referenzpunkt	
	X	Y
Koordinaten	3474791,65	5474363,91

7.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} +$

$L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

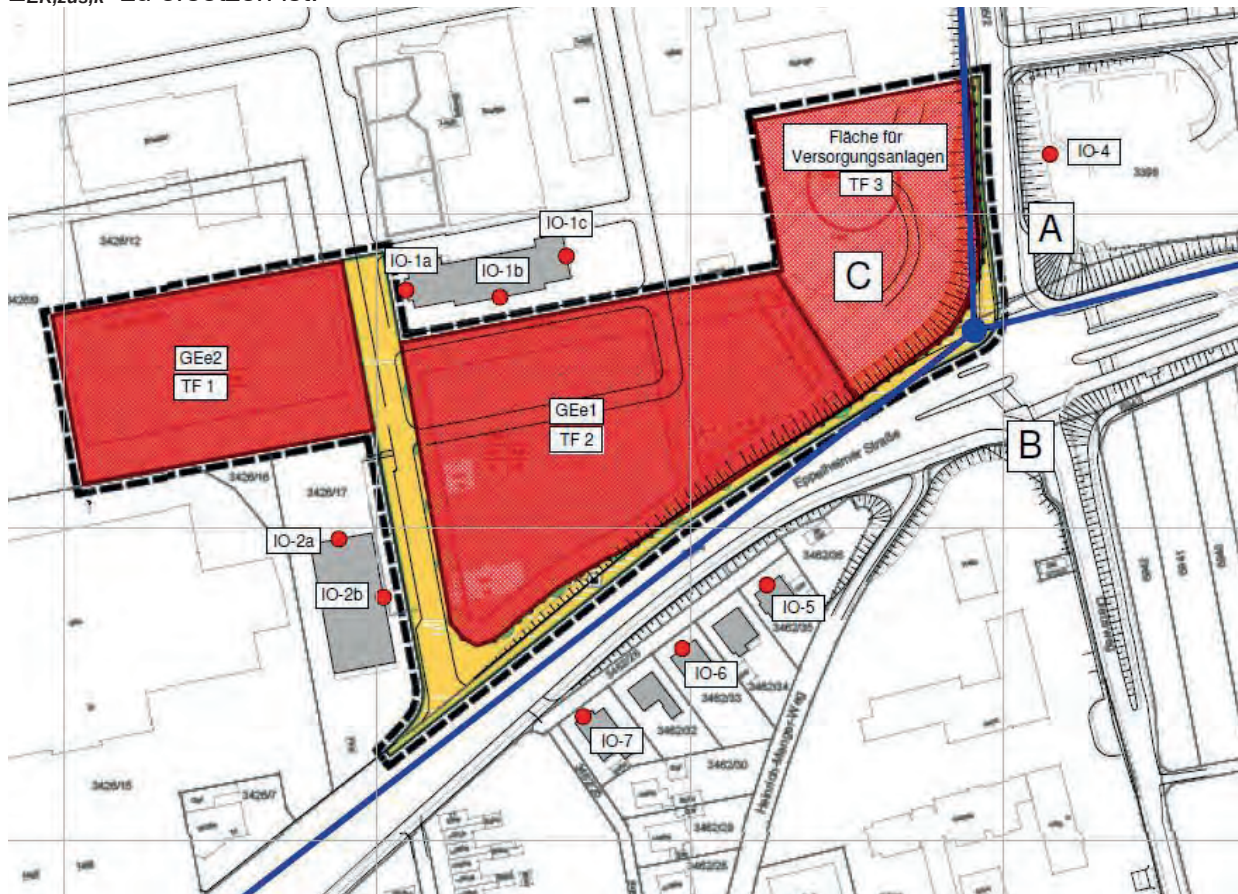


Abbildung 13 Übersicht über die Teilflächen zur Lärmkontingentierung

Legende:

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Flächenquelle
- Immissionsort
- Gewerbegebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Referenzpunkt
- Sektorrand

7.4 Für ausnahmsweise zulässige Betriebsinhaberwohnungen im Gebiet GEE2 sind an der zur Eppelheimer Straße zugewandten Fassadenseite passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich.

7.5 Bewegtes oder auf die benachbarte Wohnbebauung (Wohngebiet Pfaffengrund, Notwohnanlage Henkel-Teroson-Straße) ausgerichtetes Licht, welches die Wohnnutzung beeinträchtigt, ist unzulässig. Eine nächtliche Beleuchtung des außenliegenden Treppenaufgangs zu den über dem Wärmespeicher angeordneten Aussichtsplattformen mit in Farbübergängen wechselnder LED-Beleuchtung ist zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Eine Kontingentierung der von Betrieben und Anlagen ausgehenden Schallemissionen ist notwendig aufgrund der engen Nachbarschaft zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Deshalb ist es erforderlich, dass zu allen Bauanträgen ein Schallgutachten vorgelegt wird.

Auch durch Lichtimmissionen darf die benachbart gelegene Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Bestandteil des Konzepts zum Bau des Wärmespeichers mit Aussichtsplattformen und gastronomischer Nutzung ist eine geplante Beleuchtung des Treppenaufgangs. Diese Beleuchtung ist hinsichtlich der Beleuchtungsstärke auf die benachbarte Wohnnutzung abzustimmen. Farbübergänge der Lichtfarben sind zulässig. Unzulässig ist ein bewegtes Licht, ein Blinken, bzw. ein stetiger Wechsel zwischen hell / dunkel, wie man es aus dem Bereich der Werbung / Reklame kennt, was zu einer Störung der Wohnnutzung führen könnte.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzung der Eppelheimer Straße im Plangeltungsbereich wurde nachrichtlich aus den Planfeststellungsunterlagen zum Gleisumbau übernommen. Auf Grund der geplanten Maßnahme erfolgt ein Erschließungsflächenabzug aus dem Stadtwerkegelände.

7.3 Hinweise

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3426, 3426/9, 3426/11, 3426/12 und 3426/18 befanden sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesem Altstandort sind Bodenbelastungen vorhanden, so dass zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs möglich ist.

Auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten stehen im Bereich des Plangebietes quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organischen Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen. Das Plangebiet liegt möglicherweise im entfernten Einflussbereich einer Grundwasserverunreinigung mit CKW in Rohrbach. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die vorhandenen Bohrdaten der Homepage entnommen werden <http://www.lgrb-bw.de>. Das Geotopkataster kann im Internet abgerufen werden <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Aufnahme von Baumaßnahmen eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg zu stellen.

Im Geltungsbereich sind einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt, darunter Siedlungsspuren aus allen vor- und frühgeschichtlichen Epochen (vom Neolithikum bis ins frühe Mittelalter). Besonders in den bislang nicht bebauten Flächen oder bei nicht unterkellerten Gebäuden ist es sehr wahrscheinlich, dass Bodeneingriffe diese archäologischen Denkmale zerstören. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen werden mit Geldbußen gem. den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes geahndet. Im Vorfeld ist eine

Klärung der Befundlage mittels Sondagen notwendig, die ebenfalls unter Aufsicht des Kurpfälzischen Museums durchgeführt werden müssen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Rheinau. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Die entsprechend der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden bzw. vor dem ersten Frost (vor der Winterruhe von Fledermäusen).

Gemäß den Regelungen der Heidelberger Baumschutzsatzung ist im Baugenehmigungsverfahren der Baumbestand auf dem jeweiligen Grundstück zu erfassen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das im Stadtentwicklungsplan (STEP), Seite 14, formulierte städtebauliche Ziel, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, umzusetzen.

Für alle Bauvorhaben sind die Energiekonzepte mit dem Amt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Heidelberg abzustimmen.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

Die Örtlichen Bauvorschriften lauten:

1. Werbeanlagen

1.1 Innerhalb des gesamten Plangebiets ist sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen die Errichtung von Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen unzulässig.

1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.3 Innerhalb von Flächen, auf welchen ein Flächenpflanzgebot festgesetzt ist, ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

1.4 Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen bzw. Zäunen ist nicht zulässig.

1.5 Die maximal zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen (Pylone, Werbetafeln), die auf dem natürlichen Gelände errichtet werden ist auf 6m über einen Bezugspunkt begrenzt. Bezugspunkt ist die nächstgelegene Oberkante des Gehwegs Eppelheimer Straße. Für Fahnen wird die zulässige Höhe auf maximal 10m erhöht. Für freistehende Werbeanlagen oberhalb der eingeschossigen Terrasse des AdViva-Gebäudes ist die maximal ist die zulässige Höhe auf 3m begrenzt.

1.6 Werbeanlagen, die unmittelbar am Gebäude befestigt sind, dürfen die Oberkante des jeweiligen Bauwerksteils, an welchem sie befestigt sind, nicht überragen.

1.7 Auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Errichtung je einer Sammelhinweistafel in der Knotenpunktzufahrt mit einer Breite von maximal 1,2 m zulässig, sofern sie

sich auf den Zweck des Ortshinweises der im Gebiet ansässigen Unternehmen beschränkt. Zulässig ist nur eine Farbe als Grundfarbe der Tafel und nur eine Farbe als Schriftfarbe, sowie als Farbe für Richtungspfeile. Zulässig sind Signets oder andere Symbole, die auf die Unternehmen hinweisen in individueller Farbgebung.

2. Farbgebung baulicher Anlagen

Die Fassaden von Verwaltungs- und Bürogebäuden, Hallenbauten und Werkstattgebäuden sind in gedeckten Farben herzustellen. Weiße oder sehr helle Farbtöne sind nicht zugelassen. Bauwerksteile wie Eingänge, Fenster, Sonnenschutzelemente etc. können in kontrastierenden Farbtönen von der Fassadenfarbe abgesetzt werden.

3. Äußere Hülle des Wärmespeichers

Die äußere Hülle des Wärmespeichers (äußere Hülle der Teilfläche TF2) ist als Seilnetzkonstruktion auszuführen.

4. Zäune

Einfriedungen entlang der Eppelheimer Straße oder Geländer zum Zweck der Absturzsicherung sind aus Metall auszuführen. Ihre Höhe ist auf maximal 1,20 m über Gehweg begrenzt.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

Werbeanlagen

Das bisherige Erscheinungsbild entlang der Haupteerschließungsstraßen ist durch eine ungeordnete und teils unübersichtliche Anordnung unterschiedlicher Werbeträger und Hinweistafeln gekennzeichnet. In einem Gewerbegebiet ist dem Bedürfnis der Unternehmen auf Eigenwerbung an der Stätte der Leistung Rechnung zu tragen. Sammelhinweistafeln erfüllen den Zweck der guten Auffindbarkeit der einzelnen Gewerbebetriebe. Um eine zu hohe Zahl von Werbeanlagen zu vermeiden, soll Fremdwerbung im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Einheitliche Regelungen bedeuten eine Aufwertung des gesamten Gebietes

1. Der Speicher

Der Speicher selbst sollte in sehr geringem Umfang als Werbefläche genutzt werden.

2. Einheitliche Werbetafeln im gesamten Gebiet

In den verschiedenen Straßen sind jeweils einheitlich große Werbetafeln erforderlich.

Es werden **drei verschiedenen große Typen** entwickelt, um den unterschiedlichen Firmenbelangen Rechnung zu tragen. Sie stehen im Bereich der Zufahrt und **senkrecht zur Straße**. Die Werbeträger werden in Zusammenarbeit mit den betroffenen Anrainern entwickelt.

Insbesondere an der Eppelheimer Straße ist es wichtig, die **Beleuchtungsstärke zu begrenzen**, um ein adäquates Gegenüber für die Wohnbebauung zu erreichen.

Abbildung 14 Zitat aus den Unterlagen von Hartmann & Hauss



Abbildung 15 Foto der Situation vor der Straßenumbaumaßnahme

Die örtliche Bauvorschrift zu Sammelhinweistafeln wurde präzisiert. Anhand des Bestandsfotos ist ersichtlich, dass insbesondere die Breite einer solchen Anlage und das bunte Erscheinungsbild der Hinweistafel weder den gestalterischen Ansprüchen an eine solche Anlage entspricht, noch eine Lesbarkeit / Wahrnehmbarkeit aller Informationen gewährleistet.

Farbgebung und Materialität baulicher Anlagen

Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde vom Büro Hartmann & Hauss herausgearbeitet, dass Klinkerfassaden als Gestaltungsmaterial das Gebiet maßgeblich prägen.



Abbildung 16 Beispiele für vorhandene Gebäude mit Klinkerfassaden

Eine einheitliche Grundauffassung zu Farbgebung (gedeckte Farben) würde dem Gebiet ein besonderes Erscheinungsbild verleihen und wäre für das Ortsbild von Vorteil.

Äußere Hülle des Wärmespeichers

Die örtliche Bauvorschrift soll eine Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sicherstellen. Eine transparente Außenkonstruktion ist städtebaulich erforderlich angesichts der Abmaße der baulichen Anlage.

Zäune

Wegen der teils starken Böschungen im Bereich der Eppelheimer Straße ist mit Einzäunungen zur Absturzsicherung zu rechnen. Daher wurde der Bedarf nach Regelungen gesehen. Diese wurden erst nach Offenlage des Planentwurfs in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Verfahren und Abwägung

Wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt!

9 Durchführung und Kosten

Kosten entstehen der Stadt Heidelberg nicht.