

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften

**Bahnstadt**

**Zweiter Bauabschnitt – Westlich des  
Gadamerplatzes**

Nr. 61.32.15.06.00

**Begründung**

nach § 9 (8) BauGB

Stand: Fassung vom 19.10.2020  
(Entwurf zum Satzungsbeschluss)



<b>A</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	8
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	9
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>9</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	9
2.2	Regionalplan	9
2.3	Flächennutzungsplan	10
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>10</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg (STEP)	10
3.2	Modell räumlicher Ordnung (MRO)	11
3.3	Rahmenplan Bahnstadt	11
<b>4</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>13</b>
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	13
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	13
4.3	Umweltplan	13
4.5	Lärminderungsplanung (Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung)	14
4.6	Schalltechnische Gutachten	14
4.7	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	15
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>15</b>
5.1	Verkehr	15
5.2	Nutzung und Struktur	16
5.3	Grün	16
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>16</b>
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	16
6.2	Gestaltung des Ortsbilds	18
6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	19
6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	19
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	19
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19

<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
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	23
7.1.3	Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung	24
7.1.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	24
7.1.5	Versorgungsflächen	25
7.1.6	Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	25
7.1.7	Grünflächen	26
7.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
7.1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit	26
7.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
7.1.11	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	29
7.3	Hinweise	29
7.4	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	30
7.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	31
7.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	32
7.4.3	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	32
7.4.3	Beschränkung der Verwendung von Außenantennen	33
<b>8</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>33</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss	33
8.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	33
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	33
8.5	Bebauungsplanentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	34
<b>9</b>	<b>Durchführung</b>	<b>34</b>
9.1	Grundbesitzverhältnisse	34
9.2	Bodenordnung	34

<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>35</b>
<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>35</b>
1.1	Ziele des Bebauungsplans	35
1.2	Beschreibung des Vorhabens	35
<b>2</b>	<b>Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes sowie der Art, wie diese Ziele und sonstige Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden</b>	<b>35</b>
<b>3</b>	<b>Darstellung der Merkmale der Umwelt und des Umweltzustandes zu Beginn der Planung</b>	<b>36</b>
3.1	Menschen	36
3.2	Tiere und Pflanzen	37
3.3	Boden	37
3.4	Wasser	38
3.5	Klima	38
3.6	Luftschadstoffimmissionen / Lichtimmissionen	38
3.7	Landschaft / Stadtbild	39
3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	39
<b>4</b>	<b>Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>39</b>
4.1	Menschen	39
4.2	Tiere und Pflanzen	42
4.3	Boden	43
4.4	Wasser	44
4.5	Klima / Luft	44
4.6	Landschaft / Stadtbild	45
<b>5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projekts (Nullvariante)</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>47</b>
6.1	Menschen	47
6.2	Tiere und Pflanzen	47
6.3	Boden	48
6.4	Wasser	48
6.5	Energie	49
<b>7</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.</b>	<b>50</b>

<b>8</b>	<b>Monitoring der Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>51</b>
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>55</b>
1	Berücksichtigung der Umweltbelange	55
2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	55
3	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	55

## **A Bebauungsplan**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

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

Die Stadt Heidelberg steht nach Stilllegung des Güterbahnhofs im Jahr 1997 vor der Aufgabe, ein großes und sehr gut ins Stadtgefüge integriertes Flächenareal einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Aufgabe der Bahnnutzung bietet die Möglichkeit, in städtebaulich hochwertiger Lage einen neuen urbanen Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen zu entwickeln, der sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht wird.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Wiedernutzung längerer Zeit ungenutzter Flächenareale dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

Für das Plangebiet wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt. Die Lagequalität des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof erfordert darüber hinaus eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals als neues urbanes Stadtquartier Rechnung trägt.

Grundlage der angestrebten Entwicklung bildet die 2001 als 1. Preis aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Rahmenplanung des Büros Trojan & Trojan, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Durch Integration themenspezifischer Fachbeiträge (Parkraumkonzept, Energiekonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Ausgleichskonzept, Umweltbericht) wurde die Rahmenplanung fortgeschrieben und ist seit dem Gemeinderatsbeschluss am 20.12.2007 als Selbstbindungsplan Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung.

Zur einheitlichen und zügigen Durchführung der Entwicklung der Bahnstadt wurde am 09.01.2008 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt Heidelberg“ beschlossen.

Über die verbindliche Bauleitplanung mittels Teilbepbauungsplänen und entwicklungsrechtlichen Genehmigungen wird die Realisierung gesteuert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Promenade“ wurde im Jahr 2009 die Bebauung der Bahnstadt eingeleitet. Aufgrund der starken Nachfrage wurde es zeitnah erforderlich, weiteres Baurecht zu schaffen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „2. BA - Westlich des Gadamerplatzes“ wird die wohnbauliche Entwicklung am südlichen Rand des Stadtteils an der Kante zum Pfaffengrunder Feld fortgeführt. Die geplante Bebauung soll ihrer besonderen Lage und Funktion als „Stadtkante“ gerecht werden. Grundlage der städtebaulichen Struktur für die Wohngebiete ist der Entwurf des ersten Preisträgers des im Oktober 2008 abgeschlossenen Wettbewerbes „Wohnen an der Promenade“, der die Vorgaben der Rahmenplanung konkretisiert und Grundlage des Bebauungsplans und der folgenden Hochbauentwürfe ist. Für die die Flächen zwischen dem „Langen Anger“ und der „Grünen Meile“ sind mischgebietstypische Nutzungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Teilareale W1<sub>3</sub>, W1<sub>4</sub>, W1<sub>5</sub> und W2 sowie SE1<sub>1</sub>, SE1<sub>2</sub>, SE1<sub>3</sub> und SE 2 der Fortschreibung der Rahmenplanung für die Bahnstadt.

Der Vorentwurf zur Promenade vom Büro Latz + Partner diente als Grundlage, um den südlichen Rand der Bahnstadt als Übergang zum Pfaffengrunder Feld als öffentlichen Grünraum zu entwickeln, der verschiedene Nutzungen aufnimmt:

- Anlage öffentlicher Spielplätze
- Geh- und Radwegeverbindung
- Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für geschützte Arten im Böschungsbereich.
- Erhalt und Umnutzung des denkmalgeschützten Stellwerks 5.

Die die Wohnbaufelder und gemischten Baufelder östlich begrenzende „Pfaffengrunder Terrasse“ und der „Gadamerplatz“ sind als urbane Plätze konzipiert, die eine Öffnung des Stadtteils zum Landschaftsraum darstellen. Sie sind multifunktional nutzbar und integrieren materiell notwendige Zu- und Durchfahrten. Die Erdgeschosszonen der angrenzenden Gebäude sind gewerblich nutzbar und können der verbrauchernahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen.

Die Verkehrsverbindung „Am Langen Anger“ beinhaltet neben Verkehrsflächen Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser und wird als durchgrünter Stadtraum ausgebildet. Die Versickerungsflächen dienen zur Aufnahme von 50% des anfallenden Niederschlagswassers aus den angrenzenden Baugebieten.

Die sich nordöstlich an die Wohnquartiere anschließenden Flächenareale dienen als Misch- gebiet der Aufnahme unterschiedlicher Nutzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Dachbegrünung zu 66% der Dachflächen, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden.

## 1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umwelt- schützenden 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 „Zweiter Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Berücksichtigung der 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.
- Sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung regenerativer Energien
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung einer Bahnbrache, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Sanierung von Boden und Altlasten sowie Sanierung von hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen
- Schutz und Erhalt von Denkmälern

### 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Eigentümer der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans war zum Großteil die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH). Im Bereich der geplanten Straßen Grüne Meile, Langer Anger zwischen Grüner Meile und Eppelheimer Straße und Da- Vinci- Straße befanden sich Privatgrundstücke.

Die Mehrzahl der neugebildeten Grundstücke wurden zwischenzeitlich an Bauträger weiter-veräußert.

### 1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

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

- die Böschung zum Pfaffengrunder Feld im Süden,
- die Kumamotostraße im Westen,
- die „Grüne Meile“ einschließlich der Da- Vinci-Straße im Norden,
- die „Pfaffengrunder Terrasse“ und den Gadamerplatz im Osten (ausschließlich).

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen des Güterbahnhofes und beinhaltet folgende Flurstücke:

4060 Teilbereich, 4060/5 Teilbereich, 4074/5 Teilbereich, 4074/7, 4080/7, 6616/1 Teilbereich, 6616/25 Teilbereich, 6616/27, 6616 Teilebereich, 8067, 8068, 8069, 8070, 8071, 8072, 8073, 8074, 8075, 8076, 8082, 8083, 8084, 8085, 8086, 8087, 8088/1, 8088, 8089, 8090 Teilbereich, 8092, 8093, 8094, 8106 Teilbereich.

## 2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

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

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

Des Weiteren sind hinsichtlich des Wohnungsbaus die folgenden Grundsätze und Ziele zu beachten:

- Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen,
- Durch Vorgabe von Mindestwerten für die Siedlungsdichte ist in den Regionalplänen eine möglichst hohe bauliche Verdichtung anzustreben.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans.

### 2.2 Regionalplan

Die Planung der Bahnstadt als Siedlungsbereich für Wohnen und Gewerbe ist in den seit Dezember 2014 rechtsverbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar eingeflossen. Dem entsprechend ist der nördliche Teil des Plangebiets als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe – Bestand“ und der südliche Teil als „Siedlungsfläche Wohnen – Planung“ 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 in Anlehnung an den Rahmenplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nördlich hieran grenzen gewerbliche Bauflächen an. Auf dem Gelände des „Gadamerplatzes“ sind geplante Einrichtungen für Soziales und Gesundheit sowie kulturelle Einrichtungen durch Eintrag eines Plansymbols dargestellt.

Durch die Integration fachspezifischer Konzepte und die Optimierung der Gesamtplanung wurde die im Jahr 2003 beschlossene Rahmenplanung überarbeitet und als Fortschreibung der Rahmenplanung „Bahnstadt 2007“ am 20.12.2007 vom Gemeinderat beschlossen. Im Zuge der Fortschreibung der Rahmenplanung konkretisierte sich auch das Ziel, innerhalb der Bahnstadt auch gemischte Bauflächen auszuweisen und damit den gewünschten Nutzungsmix aus Wohnen, hochwertigen Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen sowie ergänzenden Versorgungsfunktionen zu ermöglichen.

Die geringfügigen Modifizierungen in der Angrenzung der einzelnen Gebietskategorien gegeneinander auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt.

Im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans hat sich weiterhin zwischenzeitlich der Gadamerplatz als Standort für die Errichtung einer Schule herauskristallisiert. Des Weiteren sollen an diesem Standort eine Kindertagesstätte und ein Bürgerschaftliches Zentrum angesiedelt werden. Der Gadamerplatz und die vorgenannten Nutzungen wurden aus dem laufenden Verfahren ausgeklammert, da bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Ausgestaltung noch kein abschließender Konsens gefunden werden konnte. Das Verfahren für diese Gemeinbedarfsfläche wurde als gesondertes Verfahren neu aufgenommen.

## 3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

### 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg (STEP)

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

#### *Zielbereich städtebauliches Leitbild:*

- Bauland ist sparsam zu verwenden.  
Der Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale und der Aktivierung der Stadtbau- baupotenziale kommt eine zentrale Bedeutung zu. Neue Siedlungsflächen sollen bei ausreichend gemischter Bebauung mit Vorrang dem Bau von preiswerten Wohnungen dienen.
- Mehr Mischnutzung und Aufenthaltsqualität.  
Es ist eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum – also Wohnen – Arbeiten – Freizeit etc. – anzustreben, damit Urbanität entsteht. Dichtere Bauformen, komplexe Nutzungsstrukturen, die Rückgewinnung der Straße als Lebensraum und eine Ausgewogenheit von privatem und öffentlichem Raum sind die Leitgedanken dabei.

#### *Zielbereich Arbeiten*

Um die wirtschaftliche Entwicklung von der gewerblichen Flächeninanspruchnahme zu entkoppeln, sollen u.a. untergenutzte Flächen mobilisiert und der Gewerboneubau möglichst verdichtet realisiert werden.

### *Zielbereich Wohnen*

Die Stadt Heidelberg strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an.

Eine unnötige Flächeninanspruchnahme soll vermieden werden.

Wohnumfelder sind so zu gestalten, dass durch ihre quantitative und qualitative Dienstleistungsinfrastruktur ein selbstbestimmtes Leben in lebendigen sozialen Beziehungen gefördert wird.

Die Stadt setzt sich insbesondere für ein energiesparendes, ökologisches Bauen und Umbauen ein und strebt hohe Baudichten an, die aber das menschliche Maß behalten.

### *Zielbereich Mobilität*

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

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

## **3.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO)**

Das Modell räumlicher Ordnung aus dem Jahr 2000 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan 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 die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

In den Erläuterungsplänen des MRO ist das Planungsgebiet als „Schwerpunktraum Wohnen“ gekennzeichnet. Das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet ist als „Schwerpunktraum Arbeiten“ markiert.

Das MRO formuliert unter anderem folgende Leitsätze:

- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte und unter Lagewert genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren.
- Die Stadt strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Entwicklungskorridors 2. Ordnung in Richtung Kirchheim. Entlang dieser Korridore sind vorzugsweise kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung.

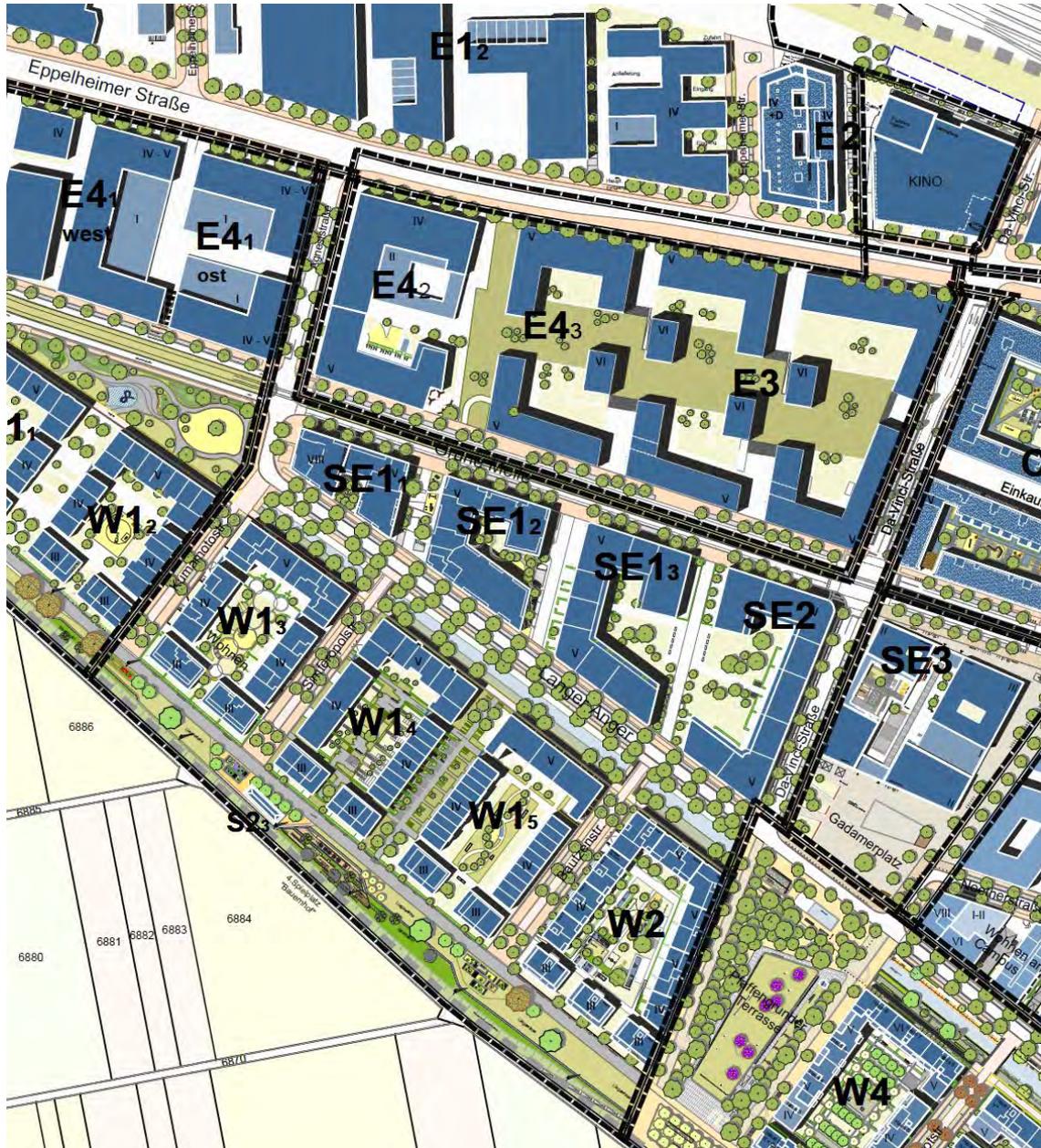
## **3.3 Rahmenplan Bahnstadt**

Das 2001 aus einem städtebaulichen Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Büro Trojan & Trojan entwickelte die Rahmenplanung für die Bahnstadt, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Im Zuge des Verkaufs der Aurelis-Flächen an die neu gegründete Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG, bestehend aus Landesbank Baden-Württemberg, Gesellschaft für Grund und Hausbesitz (GGH) und der Sparkasse Heidelberg, erfolgte eine Optimierung und Vergrößerung des Nettobaulandes.

Durch Integration themenspezifischer Fachbeiträge (Parkraumkonzept, Energiekonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Ausgleichskonzept, Umweltbericht) wurde die Rahmenplanung weiter fortgeschrieben und ist seit dem Gemeinderatsbeschluss am 20.12.2007 als Selbstbindungsplan Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung.

Zur Qualifizierung und Konkretisierung dieses Planwerks für die Gesamtmaßnahme führt die Stadt regelmäßig konkurrierende und kooperative Planungsverfahren für einzelne Teilbereiche durch. Der Plan befindet sich damit in einer fortlaufenden Weiterentwicklung. Nachfolgende Grafik zeigt den betroffenen Ausschnitt des Rahmenplans mit Stand von Oktober 2020, in den die konkretisierenden Planungen aufgenommen wurden.



Rahmenplan Bahnstadt, Stand 2020

Die Rahmenplanung definiert als Stadtkante zum Pfaffengrunder Feld „Wohnterrassen am Landschaftspark“, die im Sinne einer Stadt der kurzen Wege mit weiteren Nutzungen ergänzt werden. Vor dieser als hochwertiges Wohngebiet ausgewiesenen Stadtkante liegt die Promenade – ein linearer öffentlicher Freiraum, in dessen Böschung ökologische Ausgleichsflächen integriert sind und der unterschiedliche Freizeitnutzungen aufnimmt. Zudem ist die Promenade eine attraktive Verbindung in Ost-West-Richtung für Fußgänger und Radfahrer.

Die nordöstlich der Wohnquartiere liegenden Baufelder sind im Rahmenplan als Mischgebiet ausgewiesen.

## 4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten<sup>i</sup>

### 4.1 Siedlungsstrukturkonzept

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

Im städtebaulichen Leitplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Fläche für Wohnen dargestellt. Entlang des Entwicklungskorridors in Richtung Kirchheim sind Flächen für Gewerbe ausgewiesen.

### 4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

Aus Sicht des Freiflächenstrukturkonzeptes wurde unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsprinzipien bei der weiteren Siedlungsentwicklung die Entwicklung des Gebiets der Bahnstadt empfohlen.

Grundprinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind:

- Integration der Neubaugebiete in den vorhandenen Stadtgrundriss, „Andocken“ an den Bestand
- Bezugnahme auf vorhandene Erschließungsstrukturen
- Qualifizierung der Ränder zur Landschaft durch geordnete Entwicklung
- Wiedernutzung ehemals genutzter und jetzt brachliegender Flächen
- Erzielung ausreichender städtebaulicher Dichten im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Umweltentlastung und Landschaftsaufwertung im räumlichen Kontext

Im Maßnahmenkonzept sind für das Planungsgebiet keine konkreten Zielaussagen benannt.

### 4.3 Umweltplan

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

Die potentiellen Siedlungszuwachsf lächen der Stadt Heidelberg wurden im Rahmen von Planerwerkstätten aus städtebaulichen und freiraumstrukturellen Gesichtspunkten sowie aus medienbezogenen Umweltaspekten bewertet. Für die Fläche der Bahnstadt wurde mit Ausnahme der Altlastenflächen das Konfliktpotential bei Betrachtung der Umweltmedien als gering eingestuft.

Im Jahr 2004 wurde vom Büro Jestaedt + Partner ein Umweltbericht für die Bahnstadt verfasst. Der Umweltbericht kommt zu folgendem Fazit:

„Die geplante Überführung des Areals aus einer ehemaligen Bahn-, Militär- und Gewerbenutzung in ein neues Stadtviertel mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie großflächig angelegten Grün- und Freiflächen hoher Aufenthaltsqualität stellt aus umweltfachlicher Sicht im Sinne eines Flächenrecyclings eine städtebauliche Maßnahme dar, die unter verschiedenen Gesichtspunkten städtebauliche, grünordnerische sowie ökologische Aufwertungen zur Folge hat. Dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen

---

<sup>i</sup> Zum Zeitpunkt der Planung im Jahr 2009

Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange wird mit der Vorhabenrealisierung somit Rechnung getragen.“

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

#### **4.5 Lärminderungsplanung (Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung)**

Bereits 1998 erstellte die Stadt Heidelberg auf der Grundlage des § 47a BImSchG einen ersten Schallimmissionsplan –SIP- (Lärmkataster) für das Stadtgebiet Heidelberg und darauf aufbauend exemplarisch für zwei Stadtteile Vorschläge zur Lärminderung. In den folgenden Jahren wurden gesamtstädtisch die räumlichen 'Hotspots' der Lärmbelastung herausgearbeitet. Für diese 'Hotspots' wurden im Jahr 2003 die wesentlichen verkehrsplanerischen Maßnahmen mit Lärminderungspotential sowie die damals aktuellen städtebaulichen und verkehrlich lärmrelevanten Planungen zusammengestellt. In einem nächsten Schritt sollte die Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen untersucht werden. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch bereits die Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25.06.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm - EU- Umgebungslärmrichtlinie in Kraft getreten. Die EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG verpflichtet die Mitgliedsstaaten, getrennt für Ballungsräume, Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen innerhalb vorgegebener Fristen schrittweise Lärmkarten und Lärmaktionspläne zu erstellen.

Der Datenbestand des Schallimmissionsplans Heidelberg wurde in Folge der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG bzw. aufgrund der Umsetzung der Richtlinie in Nationales Recht, fortgeschrieben. Die Stadt Heidelberg erstellte im Vorgriff auf die Fristen der EU-Umgebungslärmrichtlinie die Kartierung bereits flächendeckend sowohl für das gesamte Straßenverkehrsnetz als auch das Straßenbahnnetz. Die Ergebnisse der Lärmkartierung aus dem Jahr 2006/2007 waren die Grundlage für den Lärmaktionsplan, der im Jahr 2010 vom Heidelberger Gemeinderat beschlossen wurde.

Der Lärmaktionsplan konzentriert sich hinsichtlich der vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen auf sogenannte Aktionsbereiche der 1. Priorität. Erste Priorität haben Bestandsgebiete an Hauptverkehrsstraßen der 1. Stufe nach Lärminderungsplanung (Straßenabschnitte von Bundes- und Landesstraßen mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von mindestens 6 Mio. KFZ/Jahr (entspricht einem DTV von 16.400 KFZ)) und Bestandsgebiete an Haupteisenbahnstrecken der 1. Stufe nach Lärminderungsplanung, (Streckenabschnitte der OEG mit mehr als 60.000 Zügen / Jahr = 165 Züge/ Tag). Somit enthält der Lärmaktionsplan 2010 für die Entwicklung Bahnstadt keine relevanten Aussagen.

Sowohl die Lärmkartierung als auch der Lärmaktionsplan sind jedoch alle 5 Jahre fortzuschreiben. Die erste Fortschreibung wurde auf Basis der Lärmkartierung 2017 als Lärmaktionsplan-Überprüfung 2018 im Oktober 2019 vom Gemeinderat beschlossen. Die Lärmkartierung kann als Instrument zum Monitoring hinsichtlich der verkehrlichen schalltechnischen Auswirkungen der Bahnstadt-Entwicklung herangezogen werden, (siehe dazu Umweltbericht, Punkt B8).

#### **4.6 Schalltechnische Gutachten**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Jahr 2012 ein auf den Geltungsbereich bezogenes schalltechnisches Gutachten erstellt (KOHNEN 2012). Bezugnehmend auf das gesamte Rahmenplangebiet wurde das erstmalig im Jahr 2004 erstellte Schallgutachten aufgrund geänderter Verkehrsplanungen, veränderter Verkehrszahlen des Straßen- und Schienenverkehrs und der überarbeiteten städtebaulichen Planung im Jahr 2019 fortgeschrieben (KOHNEN 2019).

## 4.7 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

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

Im Einzelnen wurden darin folgende, die Bahnstadt betreffende Maßnahmen beschlossen:

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

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

## 5 Städtebauliche Planungskonzeption

### 5.1 Verkehr

#### Individualverkehr

Der innere Verkehr des Plangebiets wird über die Planstraßen „Grüne Meile“ und „Am Langen Anger“ verteilt. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vom Plangebiet nach Norden führenden Straßen, die in die Eppelheimer Straße münden und auch die Verbindung in die nördlichen Stadtbezirke darstellen.

Die von der Sammelstraße „Am Langen Anger“ abzweigenden Stichstraßen erschließen die Tiefgaragen unter den Baublöcken und bieten öffentliche Stellplätze als Längsparkstreifen beidseitig der Straße. Diese Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Die Anfahrbarkeit der Häuser wird durch befahrbare Wohnstraßen und -wege garantiert, die Baufelder im Innenbereich und an der Promenade sind über die Innenerschließung des Quartiers anzufahren.

Entsprechend dem Parkraumkonzept für die Bahnstadt werden die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum als Kurzzeitparkplätze bewirtschaftet. Stellplätze für die Bewohner werden ausschließlich in Tiefgaragen realisiert.

Die Erschließung des bestehenden Stellwerks Nr. 5 wird durch die Einbeziehung in den entlang der Promenade verlaufenden Fuß- und Radwegs planungsrechtlich gesichert.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr wurde durch die Verlegung der Straßenbahnlinie in die Grüne Meile gesichert. Die Straßenbahnbindung wird durch eine zusätzliche Erschließung durch Busse in der Max-Jarecki-Straße und im Langen Anger ergänzt.

#### Radverkehr

Über die Promenade und die geplanten Radwegeverbindungen von den Terrassen nach Norden ist das Plangebiet für den Radverkehr attraktiv und mit allen angrenzenden Stadtteilen gut verknüpft.

Grüne Meile und Langer Anger selbst gehören zu einer Tempo-30-Zone, so dass auch im Gebiet gut mit dem Fahrrad gefahren werden kann.

## 5.2 Nutzung und Struktur

Grundlage der städtebaulichen Struktur ist der Siegerentwurf eines im Jahr 2008 durchgeführten Wettbewerbs, aus dem das Büro Grüttner-Architekten aus Soest als erster Preisträger hervorging.

Die städtebauliche Konzeption für die Wohnbebauung ist geprägt von:

- einer Neuinterpretation der klassischen urbanen Blockrandbebauung
- einer einfachen, klaren Gliederung mit vielfältigen und attraktiven räumlichen Beziehungen
- einer Abstufung der Baudichte und Geschossigkeit zur Promenade
- der Formulierung einer einheitlichen, repräsentativen Stadtansicht von Süden
- einer Vielfalt von Haus- und Wohnungstypen mit unterschiedlich großen Wohnflächen für diverse Wohnformen
- einer Durchwegung der Blockinnenbereiche
- einer in die Baustruktur integrierten Parkierungslösung in Tiefgaragen.

Mit dem Blick auf das Ziel eines durchmischten, urbanen Stadtquartiers sollen insbesondere in den Erdgeschosszonen der den Plätzen zugewandten Häuser gewerbliche Nutzungen möglich sein, die der Versorgung des Gebiets mit Waren und Dienstleistungen dienen und das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Das denkmalgeschützte Stellwerk 5 soll langfristig erhalten bleiben und dementsprechend mit einer Nutzung belegt werden, die einen nachhaltigen und dauerhaften Betrieb des identitätsstiftenden Gebäudes ermöglicht. In Anbetracht der Lage an Promenade und Kinderspielplatz bietet sich eine gastronomische Nutzung an.

## 5.3 Grün

Die Promenade ist als öffentliche Grünfläche konzipiert, die unterschiedliche Nutzungen aufnimmt. Im regelmäßigen Abstand sind öffentliche Spielbereiche vorgesehen. Ein weiterer Spielplatz wird auf der Pfaffengrunder Terrasse realisiert.

Der Böschungsraum zum Pfaffengrunder Feld dient als ökologische Ausgleichsfläche. Der Straßenraum „Am Langen Anger“ bietet mit seinen breiten Versickerungsflächen die Entwicklung als gut durchgrünter Stadtraum an. Ebenso sind die Wohnstraßen durch Bäume geprägt.

Gemäß den Auflagen zur artenschutzrechtlichen Befreiung sind 66% der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Die baurechtlich notwendigen Spielbereiche befinden sich in den Quartieren, deren Innenbereiche als begrünte halböffentliche und private Freiräume geplant sind.

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

### 6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### Immissionen:

Für das gesamte Gebiet der Bahnstadt wurde auf Ebene der Rahmenplanung im Jahr 2004

Ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses Gutachten ermittelte und beurteilte die Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr, durch gewerbliche Nutzungen und durch ehemals vorhandene Sportanlagen. Im Jahr 2019 wurde eine Fortschreibung des Gutachtens unter Betrachtung des Verkehrslärms (Straßen-, Schienen und Gesamtverkehrslärm) vorgenommen.

## Verkehrslärm

Auf Ebene des Plangebiets wurde das folgende, auf den Geltungsbereich bezogene schalltechnische Gutachten erstellt:

- Stadt Heidelberg, schalltechnisches Gutachten zu Bebauungsplan „2. Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes“, vom 25.05.2012.

Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) ist der Straßenverkehrslärm aufgrund der das Plangebiet erschließenden Straßen die pegelbestimmende Schallquelle für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für das Mischgebiet haben die möglichen Straßenbahnlinien in der Straße 'Grüne Meile' einen gewissen Einfluss auf die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms.

Im Mischgebiet südlich der Straße 'Grüne Meile' betragen die höchsten Beurteilungspegel ca. 66 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) wird um maximal 6 dB(A) überschritten. Überschreitungen des Orientierungswerts treten jedoch nur in den Kreuzungsbereichen der Straße 'Grüne Meile' mit der Da-Vinci-Straße und mit der Straße 'Langer Anger' bis zu einer Tiefe von maximal 40 m gemessen vom Rand der Straße 'Grüne Meile' auf.

Im Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Straße 'Langer Anger' treten die höchsten Beurteilungspegel von ca. 58 dB(A) im nordwestlichen Teil des Baugebiets auf. Die Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB(A) betragen maximal 3 dB(A). Überschreitungen des Orientierungswerts treten lediglich in einem Bereich im nordwestlichen Teil des Baugebiets sowie entlang der Straße 'Langer Anger' auf.

Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) ist neben dem Straßenverkehr insbesondere der Güterverkehr auf den Strecken der Deutschen Bahn die pegelbestimmende Schallquelle.

Im gesamten Mischgebiet südlich der Straße 'Grüne Meile' wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel betragen im nördlichen Teil des Baugebietes ca. 57 dB(A). Der Orientierungswert wird um maximal 7 dB(A) überschritten. Im südlichen Teil des Gebietes beträgt der Beurteilungspegel ca. 51 – 52 dB(A), bei Überschreitungen des Orientierungswerts von 1 – 2 dB(A).

Auch im gesamten Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Straße 'Langer Anger' wird der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel von ca. 50 – 52 dB(A) treten im nordwestlichen Teil des Baugebiets auf. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen maximal 7 dB(A). In den übrigen Teilbereichen des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel zwischen 48 und 50 dB(A), bei Überschreitungen des Orientierungswerts von 3 – 5 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund des Ausscheidens von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) sind zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und der Einbau von Lüftern für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet erforderlich.

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) entlang der Straße 'Grüne Meile' und 'Langer Anger' wird außer den passiven Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden eine Orientierung der am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten erforderlich. Aus diesem Grund sind im Mischgebiet an den nach Norden zur Straße 'Grüne Meile' orientierten Fassadenseiten keine Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten zulässig. Gleiches gilt im Allgemeinen Wohngebiet für die nach

Norden zur Straße 'Langer Anger' orientierten Fassadenseiten. Auf den lärmabgewandten Fassadenseiten werden die zulässigen Orientierungswerte im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) weitgehend eingehalten.

Das im Jahr 2019 erstellte schallschutztechnische Gutachten für das gesamten Rahmen-plangebiet (KOHLEN 2019) enthält keine Ergebnisse, die eine Anpassung der Vorgaben für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Zweiter Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes“ erforderlich machen würden.

### **Gewerbelärm**

Der ehemals auf der Fläche ansässige Verkehrsbetrieb ‚Busverkehr Rhein-Neckar GmbH (BRN)‘ durch dessen nachtaktiven Nutzungen partiell Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auftraten, wurde zwischenzeitlich verlagert.

Die durch südlich des Plangebiets liegende Hauptfeuerwehrwache verursachten Lärmemissionen liegen unterhalb der von der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete angegebenen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Die Nachbarschaft des Plangebietes zu den entlang der Eppelheimer Straße gelegenen vorhandenen Gewerbebetrieben wird aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch eingeschätzt, da unmittelbar angrenzend an dieses vorhandene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans '2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes' ein Mischgebiet ausgewiesen wird.

Außerdem soll der gewerblich genutzte Bereich entlang der Eppelheimer Straße im Zuge der Realisierung der Bahnstadt neu überplant werden. Bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne werden die notwendigen Festsetzungen getroffen, um eine dauerhafte Verträglichkeit dieser gewerblich genutzten Bereiche mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans '2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes' festgesetzten Mischgebiet zu gewährleisten.

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans besteht somit kein weiterer Untersuchungsbedarf.

### **Altlasten**

Das gesamte Plangebiet wurden in seiner Vergangenheit von der Deutschen Bahn als Güter- und Rangierbahnhof genutzt. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers durch Altlasten waren daher in vielen Teilen des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen des umfassenden Bodenmanagements wurden die Altlasten beseitigt.

## **6.2 Gestaltung des Ortsbilds**

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

Das Areal des Geltungsbereiches wurde als eines der ersten Gebiete in der Bahnstadt neu bebaut. Daher kommt der Gestaltung des Wohngebietes als Referenz für die weitere Entwicklung der Bahnstadt große Bedeutung zu. Die Zielvorgaben der Stadt Heidelberg sind im Siegerentwurf des Wettbewerbs „Wohnen an der Promenade“ umgesetzt. Qualitätsvolle Architektur wird durch die fachkundige Begleitung des Entwurfsprozesses und die entwicklungsrechtliche Genehmigung gesichert.

Die Ansicht des Quartiers wird durch Vielfalt in der Großform geprägt. Im Rahmen der Vorgaben zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Fassaden sind Häuser mit individueller Ansicht realisierbar, die sich als Neuinterpretation der Baublöcke der Gründerzeit zu einem abwechslungsreichen und harmonischen Gesamtbild verbinden sollen.

Die Fassaden sind im Hinblick auf die Harmonisierung in Materialität, Struktur und Farbigkeit aufeinander abzustimmen. Die Ansicht der Wohnquartiere soll von einer zurückhaltenden, hellen Farbigkeit und einer Dominanz vertikaler Elemente geprägt sein. So wird trotz erkennbarer Individualität der Einzelhäuser ein harmonisches Gesamtbild gesichert. Die Akzentuierung untergeordneter Bauteile mit kräftigeren, auf die Grundfarbtöne der Fassaden abgestimmten Farben wird ermöglicht.

Solitär stehende Sonderbauten wie die Kindertagesstätte können durch Abweichung von dem Grundkonsens zu Materialität, Fassadenstruktur und heller Farbigkeit ihre Wirkung als besondere Gebäude innerhalb des Stadtbildes stärker zur Geltung bringen.

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

Erklärtes Ziel der Entwicklung der Bahnstadt ist die Durchmischung der Funktionen. Dies gilt auch für die kleinräumliche Betrachtung der Wohngebiete. In den der Pfaffengrunder Terrasse zugewandten Erdgeschossen wird die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets mit nahversorgungsrelevanten Waren und Dienstleistungen dienen, ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die großräumliche Einzelhandelsstruktur der Stadt sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden mit den SE-Baufeldern im Bebauungsplan Mischgebiete ausgewiesen, die eine vielfältige Nutzungsstruktur ermöglichen.

### **6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung Allgemeine Verkehrsentwicklung**

Die Verkehrsachse „Langer Anger“ ist als Sammelstraße einer der Hauptverteiler im Gebiet der Bahnstadt.

Der Lange Anger ist in zwei Verkehrsbereiche unterschiedlicher Funktion unterteilt:

- nördlich der Versickerungsflächen dient die Sammelstraße mit beidseitigem Längsparken der Verbindung innerhalb der Bahnstadt.
- Die Wohnstraße südlich der Versickerungsflächen dient der direkten Anfahrbarkeit der Häuser. Stellplätze sind hier nicht vorgesehen.
- Die nach Süden führenden Wohnstraßen mit beidseitigen Längsparkstreifen dienen der Erschließung der Wohnblöcke inklusive der zugehörigen Tiefgaragen.

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahn in der „Grünen Meile“ und ergänzende Buslinien über die Güteramtsstraße und Speyerer Straße an den ÖPNV angebunden. Ein dichtes Radwegenetz ist Teil der städtebaulichen Konzeption der Rahmenplanung.

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

Die Versorgung der Bahnstadt mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser kann durch die Stadtwerke Heidelberg AG erfolgen. Der Standort für eine Transformatorenstation ist mit dem Versorger abgestimmt. Die Anlage wird auf dem Baufeld SE11 eingefügt. Die Entsorgung erfolgt durch die Kanalisation der Stadt Heidelberg.

Durch die Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008 besteht für das Plangebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

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

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

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

- Extensive Dachbegrünung zu mind. 66%
- Flächen und Einrichtungen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
- Maßnahmen des Artenschutzes
- Baumpflanzungen und Anlage von Grünflächen

Die einzelnen Maßnahmen sind in Teil B – Umweltbericht dargelegt.

## **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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

##### Allgemeines Wohngebiete (WA)

In den mit „TF 1“, „TF 2“, „TF 3“ und „TF 6“ festgesetzten Teilflächen:

- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 sind:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

In den mit „TF 3a“ festgesetzten Teilflächen:

- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:
  - Wohnungen in Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschosses), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 sind:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

##### Mischgebiete (MI)

- Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO:

- Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden:
    - Wohnungen im ersten Obergeschoss.
  - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO:
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen,
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.8 und § 6 Abs. 3 BauNVO,
    - 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, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

### **Begründung:**

Die Rahmenplanung sieht die Wohnquartiere der Bahnstadt am südlichen Rand als Wohnterrassen am Landschaftspark vor. Da es erklärtes Ziel der Stadt Heidelberg ist, die Bahnstadt als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln, ist auch die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen gewünscht. Insbesondere sind dafür die Erdgeschosse der Häuser an den Plätzen vorgesehen. Um eine ausreichende Nutzung durch wohnverträgliche gewerbliche Betriebe in diesem Bereich sicherzustellen, sollen im Allgemeinen Wohngebiet Wohnungen im Bereich des Erdgeschosses der zur Pfaffengrunder Terrasse zugewandten Gebäudeteile nur ausnahmsweise zugelassen werden. Als Ermessensspielraum für die Genehmigung dieser Ausnahmen soll für die Wohnnutzung eine Quote von weniger als 50% der Gesamtfläche der Erdgeschosszone an den Plätzen gelten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Wohngebiet ausgeschlossen. Diese würden der prominenten Lage der Wohnquartiere und dem hohen Qualitätsanspruch an die Bebauung widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen an anderer Stelle des Stadtgebiets aus städtebaulicher Sicht besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Das Mischgebiet soll dazu beitragen, einen ausgewogenen Nutzungsmix innerhalb der Bahnstadt zu gewährleisten. Auch hier werden aus den vorgenannten Gründen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, bordellartige und ähnliche Betriebe werden aufgrund der potenziellen Nutzungskonflikte mit den angestrebten Nutzungen vorrangig des Dienstleistungsbereiches und der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen.

Um sicherzustellen, dass in den Mischgebieten tatsächlich ein Mix aus unterschiedlichen Nutzungen entsteht und auch entsprechende Arbeitsplätze im Plangebiet geschaffen werden, wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig sind und im ersten Obergeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Einzelnen festgesetzt:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen wird ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster mittels textlicher Festsetzungen differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) herangezogen.

Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

- TF 1

Südwest-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe:

123,00 m – 124,50 m ü.N.N.

Nordost-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe:

126,00 m – 128,00 m ü.N.N.

- TF 2

Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 128,00 m ü.N.N.

- TF 3

Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.

- TF 3a

Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.

- TF4

Oberkante Wandhöhe: max. 131,50 m ü.N.N.

- TF 5

Oberkante Wandhöhe: 138,00 m – 140,50 m ü.N.N.

- TF 6

Oberkante Wandhöhe: 123,00 m – 124,50 m ü.N.N.

### Allgemeine Wohngebiete (WA):

Ausschließlich in den mit „TF 1“ gekennzeichneten Baufenstern sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Dachaufbauten und Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bis zu 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn diese um mindestens 4,00 m von der südwestlichen Baulinie zurückspringen.

Ausschließlich in den mit „TF 1“ festgesetzten Baufenstern sind auskragende Dächer über maximal 90 % der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

Im Teilbauggebiet mit der Bezeichnung WA2 sind in den mit „TF3a“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Erdgeschosse der Pfaffengrunder Terrasse zugewandten Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

### **Begründung:**

Der Entwurf sieht eine Abstufung der Höhe der baulichen Anlagen von der „Grünen Meile“ über den „Langen Anger“ zur Promenade hin vor.

Da innerhalb des Gesamtgebietes eine Flexibilität hinsichtlich der Geschosshöhen existieren soll, ist in den Festsetzungen der Höhen ein Spielraum erforderlich, der unterschiedliche Geschosshöhen ermöglicht.

An der Pfaffengrunder Terrasse sind aufgrund der gewünschten gewerblichen Nutzungen lichte Raumhöhen von 3,50 m festgesetzt.

Die hohe bauliche Dichte der städtebaulichen Konzeption kann zu einer Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO führen. Je nach Grundstücksaufteilung kann es dabei zu Überschreitungen etwa für die Eckbebauung der Quartiere kommen, da hier eine Fortsetzung der dem Hof zugewandten Gebäudeflucht garantiert werden soll und dieses je nach Grundstücksaufteilung zu einer kompletten Überbauung des Grundstücks führen kann. Die besonderen städtebaulichen Gründe für das Überschreiten der Obergrenzen der Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Planung zur Umsetzung besonderer städtebaulicher Ideen aus dem städtebaulichen Wettbewerb bzw. städtebaulichen Rahmenplan.

Da entsprechend dem Parkraumkonzept die notwendigen Stellplätze komplett in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, ist im Hinblick auf die Machbarkeit einer Gemeinschaftstiefgarage unter dem Baugebiet die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 notwendig. Um den Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens teilweise zu kompensieren ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 0,80 m starken bepflanzbaren Bodenschicht anzulegen.

### **7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Gemäß Planeintrag werden die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den mit „a“ gekennzeichneten Teilbaugebieten sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen und Unterschreitungen der Abstandsflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise länger als 50 m sein.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Terrassen sind über die gesamte Grundstücksbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1“ festgesetzten Baufenster durch Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen.

Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

### **Begründung:**

Die offene Bauweise gilt für Gebäude, die zur Promenade bzw. im Blockinnenbereich liegen. Die geschlossene Bauweise gilt für die Bebauung der Blockränder zum Langen Anger und zur Pfaffengrunder Terrasse. In den Mischgebieten wird die abweichend Bauweise festgesetzt, die Gebäudeländen mit mehr als 50 m sowie Grenzbebauungen erlaubt.

Die Festsetzung der Baufluchten mittels Baulinien dient der Umsetzung klarer, überschaubarer Blockstrukturen und der Formung einer einheitlichen Bauflucht. Zum Langen Anger und der Pfaffengrunder Terrasse dient die geschlossene Bebauung als innerstädtisches Motiv der Bildung klarer Ränder.

Als Übergang zum Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes ist eine Auflösung der Baustruktur in eine offeneren, weniger dichte Bebauung Ziel der städtebaulichen Konzeption.

Die Überschreitung der Baulinie der südlichen Randbebauung an der Promenade ausschließlich durch Terrassen soll die Anlage privater, der Wohnung zugeordneter Freiräume ermöglichen und entspricht der städtebaulichen Konzeption.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone in einem, den zeitgemäßen Ansprüchen entsprechenden Maß zulässig. Die textliche Festsetzung definiert ein Maximalmaß für die Überschreitung von Baugrenzen und eröffnet als Kann-Vorschrift eine Beurteilung der Zulässigkeit in Abhängigkeit der städtebaulichen Situation.

Die Überschreitung kann zugelassen werden, wenn zur nächsten Bebauung ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt. Als Beurteilungskriterium soll die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen dienen.

### **7.1.3 Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 + 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)*

Für die Baugebiete wird im Einzelnen festgesetzt:

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

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:**

Zur Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Bahnstadt wurde in die Fortschreibung der Rahmenplanung das Parkraumkonzept integriert. Dieses sieht vor, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zu minimieren und so anzuordnen, dass der Verkehr zu den Garagenbauwerken möglichst verträglich abgewickelt werden kann.

Die privaten Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, da eine oberirdische Unterbringung aufgrund der baulichen Dichte nicht möglich ist und zu Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes führen würde.

Die Tiefgaragen in den Baugebieten sollen so dimensioniert werden, dass für die Bewohner ausreichend private Stellplätze realisiert werden können und damit im öffentlichen Raum nur Kurzzeitparkplätze für Besucher- und Lieferverkehr bereitgestellt werden.

Um Belastungen des Wohnens in den Wohnstraßen zu minimieren sind die Einfahrtsbereiche der Tiefgaragen im nördlichen Teil dieser Straßen in die Gebäude zu integrieren.

### **7.1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Der Geh- und Radweg entlang der Promenade wird gemäß Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **Begründung:**

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen soll neben der Sicherung der Erschließung die Aussage zu differenzierten Nutzungen getroffen werden.

Der Festsetzung des Fuß- und Radweges liegt die Planung des Büros Latz + Partner zugrunde. Diese Wegeverbindung stellt eine attraktive Route entlang des Grünraums der Promenade für den nicht motorisierten Verkehr dar. Teil des Weges sind die in den Grünraum der Promenade hineinragenden Platzbereiche der Terrassen.

### **7.1.5 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine Transformatorstation zulässig. Diese ist unterirdisch anzulegen oder baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.

### **Begründung:**

In den Baugebieten soll im Sinne einer hohen Wohnqualität auf Transformatorstandorte verzichtet werden. Zur Sicherung einer Fläche für eine der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität dienende Transformatorstation wird deshalb eine Versorgungsfläche festgesetzt. Die bauliche Anlage ist unterirdisch anzulegen oder baulich in die Erdgeschosszone zu integrieren, damit auch im öffentlichen Raum eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt werden kann.

### **7.1.6 Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Dies kann durch den Einsatz von Dachbegrünungen, teilweise in Verbindung mit Versickerungsanlagen, erfolgen.

Kann der Niederschlagswasserabfluss nicht restlos auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden, ist der restliche Niederschlagswasserabfluss in die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser einzuleiten. Bei Grundstücken, die nicht direkt an die Retentions- und Versickerungsanlagen im Langen Anger angrenzen oder keine Verbindung zu diesen haben, kann der restliche Niederschlagswasserabfluss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

### **Begründung:**

Für die Baufelder und Grundstücke im Einzugsgebiet Bahnstadt wurde im Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt.

Demnach können 50% des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers den festgesetzten Versickerungsflächen zugeführt und über die bewachsene Bodenzone versickert werden, die restlichen 50% des Niederschlagswassers sind in den Baugebieten durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Dies soll durch die Maßnahmen Dachbegrünung und Versickerung auf dem Grundstück erreicht werden. Soweit im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Wert nicht nachgewiesen werden kann, sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen.

Die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen öffentlich nutzbar sein und durch Ihre Begrünung und Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

### 7.1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden gemäß Planzeichnung folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Parkanlage
- Spielplätze

#### **Begründung:**

Die Anlage großzügiger Grünflächen und Spielplätze ist Teil der Konzeption für die Bahnstadt. Insbesondere der Freiraum der Promenade verbindet als öffentliche Parkanlage den Übergang zum Landschaftsraum und bietet neben seiner Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung hohe Aufenthaltsqualität mit ökologischer Wertigkeit.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Von der begrüneten Dachfläche dürfen maximal 25 % der begrüneten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.

Die Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld (Fläche E2) umfassen Folgendes:

- 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:**

Die Festsetzung zur Dachbegrünung und den Maßnahmen auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld ergeben sich aus der am 06.04.2008 vom Regierungspräsidium Karlsruhe erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG (in der Fassung vom 18.12.2008).

Mit der Dachbegrünung wird zugleich zur Minderung der ökologischen Defizite des Planungsgebiets ein artenreiches Habitat geschaffen, das Mikroklima verbessert und ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten.

Mit der Begrenzung der begrüneten Dachflächen, die zur Solarenergienutzung genutzt werden kann, wird angestrebt, die für das ökologische Konzept der Bahnstadt zwingend notwendige Dachbegrünung mit dem Klimaschutz-Ziel einer dezentralen, verbraucher-nahen Solarenergiegewinnung zu verbinden. Die Anforderungen des – Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg – „Heidelberger Dach(g)arten“ sind einzuhalten.

### 7.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung in den Mischgebieten festgesetzten Flächen „GFL1“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Abfallsammelfahrzeugen, Einsatz- und Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen „GFL2“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

### **Begründung:**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine öffentliche Durchwegung der Blockinnenbereiche 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 Mischgebieten 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.

## **7.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### SM1: Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind in den Teilflächen TF 3 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 in Richtung der Straße 'Langer Anger' und in den Teilflächen TF 3 des Mischgebiets MI entlang der Straße 'Grünen Meile' in Richtung der Straße 'Grüne Meile', keine am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten zulässig.

### SM2 und SM3: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM 2 und SM 3 bezeichneten Fläche, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vpm November 1989, Tabelle 8 LV, mit Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis <= 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis <= 70,0	40	35

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringene Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden innerhalb der im Bebauungsplan mit SM 2 oder SM 3 festgesetzten Flächen vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

SM4: Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen:

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Sofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

**Begründung:**

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Eine Konkretisierung der Vorgaben erfolgt auf Ebene der Bauantragsverfahren.

**7.1.11 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß Planzeichnung und entsprechend der im Folgenden genannten Arten sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Für die straßenbegleitenden Bäume wird folgende Qualität festgesetzt: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang.

Auf den Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind insgesamt mindestens 42 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu

erneuern (Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 – 20 cm Stammumfang).

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 16 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Im Zusammenhang mit den zum Teil extremen Standortbedingungen und den erhöhten Anforderungen stehen für die nachfolgend genannten Straßen u.a. folgende Baumarten zur Wahl:

- „Am Langen Anger“, „Grüne Meile“, „Da-Vinci-Straße“ und „Galileistraße“: *Acer platanoides*, *Corylus colurna*, *Platanus acerifolia*, *Quercus coccinea*, *Q. frainetto*, *Q. palustris*, *Q. petraea*, *Q. robur* ‚Fastigiata‘, *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘, *Ulmus hybr.* ‚Dodoens‘, *Ulmus hybr.* ‚Lobel‘, *Quercus frainetto*, evtl. *Fraxinus* ‚Raywood‘, *Ginkgo biloba*, *Princeton Sentry*‘ (männl.), *Tilia Cordata* „Greenspire“ u.ä.
- „Kumamotostraße“, „Simferopolstraße“, „Bautzenstraße“: *Corylus colurna*, *Tilia cordata* ‚Greenspire‘, *Acer campestre*, *Aesculus carnea* ‚Briotii‘, *Albizia julibrizzin*, *Alnus spaethii*, *Fraxinus angustifolia* ‚Raywood‘, *Liquidambar styraciflua*, *Magnolia kobus*, *Ostrya carpinifolia*, *Prunus avium* ‚Plena‘, *Acer campestre* ‚Elsrijk‘, *Acer monspessulanum*, *Malus spec.*, *Morus alba*, *Morus nigra*, *Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘, *Ginkgo biloba* *Princeton Sentry*‘ (männl. Selektion) u.ä.
- Grünflächen „Am Langen Anger“: *Acer platanoides*, *Paulownia*, *Quercus coccinea*, *Quercus palustris*, *Quercus rubra*, *Tilia platyphyllos*, *Alnus cordata*, *Alnus spaethii*, *Catalpa bignonioides*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Malus spec.*, *Prunus* ‚Accolade‘, *Prunus sargentii*, *Prunus yedonensis*, *Populus simonii*, *Quercus robur* ‚Fastigiata‘ u.ä.
- Versickerungsflächen, wechsellückiger Bereich: *Fraxinus excelsior*, *Pouulus tremula*, *Quercus palustris*, *Salix alba* ‚Liempde‘, *Alnus cordata*, *Alnus spaethii*, *Fraxinus* ‚Raywood‘, *Liquidambar styraciflua*, *Magnolia kobus*, *Prunus serotina*, *Quercus robur*, *Fastigiata* u.ä.

### **Begründung:**

Die Rahmenplanung und die Planung des Büros Latz + Partner sieht aus kleinklimatischen und gestalterischen Überlegungen die Anpflanzung von Bäumen unterschiedlicher, standortgerechter Arten vor. Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen und eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums bereits im Pflanzstadium zu sichern, werden Mindestqualitäten festgesetzt.

## **7.2 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Denkmalschutz:**

Das in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Stellwerk 5 steht als Kulturdenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.5.1971 unter Denkmalschutz.

Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen oder Entfernungen aus der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

## **7.3 Hinweise**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. 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.

Der oberflächennahe Baugrund der Bahnstadt kann lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit sein.

Der Geh- und Radweg der Promenade ist so auszubilden, dass er als Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche genutzt werden kann.

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

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als einmal in 5 Jahren in die festgesetzten Versickerungsflächen abgeleitet werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 250 m Entfernung wird eine Biogasanlage betrieben. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, die Bewirtschaftung der Flächen und die Biogasanlage können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Im Rahmen von Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler zutage treten. Diese sind gem. § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen und daraufhin bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **7.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung der Einzelbaukörper und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt den einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflusste Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

An die Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen müssen mit dem Ziel eines repräsentativen Stadtbildes und der Wahrnehmung als zusammenhängendes Ensemble Anforderungen gestellt werden, die bei der angestrebten Vielfalt im Erscheinungsbild ein harmonisches Gesamtbild garantieren sollen.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden deshalb bauordnungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen. Diese Vorschriften sind dabei auf ein Mindestmaß reduziert, um die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht übermäßig zu beschränken.

### 7.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist die Errichtung von Staffelgeschossen nur bei den mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den mit TF1 festgesetzten Flächen ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein Geschoss mit einer Grundfläche von maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn es von der südwestlichen Baulinie um mindestens 4,00 m zurückspringt. Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren.

Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) beträgt ein Drittel des Abstands zur nächstliegenden raumwirksamen Außenwand.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen.

#### **Begründung:**

Die Stadt Heidelberg verfolgt das Ziel, mit dem Bebauungsplan "2. BA – Westlich des Gadamerplatzes" ein Baugebiet zu entwickeln, das einerseits urbane Vielfalt gewährleistet aber sich andererseits trotz Individualität der einzelnen Gebäude durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet.

Im Hinblick auf die festgesetzte Begrünung von 66 % der Dachflächen und als Grundelement für ein harmonisches Gesamtbild wird das Flachdach als Dachform festgesetzt.

Staffelgeschosse werden bis auf die Baufelder TF1 ausgeschlossen, da eine Höhenentwicklung über die festgesetzte Geschossigkeit hinaus unterbunden werden soll. Zur Sicherstellung einer klaren und gestalterisch harmonischen Stadtsilhouette sind technische Dachaufbauten gestalterisch zu integrieren.

Die städtebauliche Konzeption des Wettbewerbsentwurfs des Büros Grüttner-Architekten sieht eine Höhenabstufung von Norden nach Süden vor. Als Stadtkante zum Pfaffengrunder Feld (mit „TF 1“ gekennzeichnet) ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die durch ein zusätzliches, der sonstigen Baumasse deutlich untergeordnetes Geschoss mit nach Süden auskragendem Dach eine zurückhaltende Erhöhung erhält. Zur Umsetzung dieser Entwurfsprämisse soll die Ausbildung eines nach Landesrecht maximal möglichen Staffelgeschosses mit 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses unterbunden werden. Das festgesetzte Maß ist als Verträglichkeitsgrenze für eine Überhöhung der dreigeschossigen Bebauung zu betrachten.

Zur Erzeugung eines harmonischen Gesamtbildes innerhalb des zusammenhängenden städtebaulichen Ensembles, in dem unterschiedliche Haustypen von mehreren Bauherren und Architekten in direkter Nachbarschaft realisiert werden, ist ein Grundkonsens hinsichtlich der Fassadenentwürfe unerlässlich. Zur Beurteilung von Bauvorhaben sind dazu die zum Zeitpunkt des Bauantrags bereits realisierten Gebäude als Maßstab der Fassadengestaltung heranzuziehen. Ziel der Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen ist eine ausgeglichene Höhenentwicklung, die einer klaren und harmonischen Stadtsilhouette dient.

Für aufgeständerte Photovoltaikanlagen werden Randabstände zu den raumwirksamen Gebäudekanten definiert, um eine klare Stadtsilhouette gewährleisten zu können.

Als wiederkehrendes Grundmotiv dient die Betonung der Vertikalität in der Fassadenstruktur der Harmonisierung der Gesamtansicht.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung tragen zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei, ohne individuelle

Lösungen allzu stark einzuschränken und erscheinen vor dem Hintergrund der vorstehend erläuterten städtebaulichen Zielsetzung angemessen.

#### **7.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen sind unzulässig. Ausgenommen von den vorstehenden Vorschriften sind Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV.

Werbeanlagen sind gestalterisch und strukturell in die Fassaden zu integrieren.

##### In Allgemeinen Wohngebieten:

Werbeanlagen sind nur in Form von flach auf der Fassade aufgebracht, nicht selbstleuchtenden Tafeln zulässig. Sie dürfen nur an Hauseingängen und nur im Erdgeschoss angebracht werden. Je Betrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist max. eine Werbetafel in einer Größe von max. 0.5 m<sup>2</sup> zulässig.

##### In den Mischgebieten:

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb und sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist.

Die Anlagen sind flach auf die Fassade aufzubringen. Werbeausleger sind nicht zulässig.

Schaufensterbeklebung oder –bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fensterfläche zulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

##### **Begründung:**

Werbeanlagen sollen sich dem architektonischen Erscheinungsbild des Gebäudes und der Gestaltung des öffentlichen Raumes unterordnen. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund des Qualitätsanspruchs des neuen Stadtquartiers städtebaulich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die zulässigen Nutzungsarten erforderlich erscheint.

Die Unterscheidung in die Gebietskategorien „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ rechtfertigen die unterschiedliche Regelungstiefe der getroffenen Vorschriften.

#### **7.4.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

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

Die Einfriedigung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

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

### **Begründung:**

Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist Teil des Konzepts des Siegerentwurfs des Wettbewerbs „Wohnen an der Promenade“ und dient neben der Schaffung eines qualitätvollen Wohnumfeldes der durch das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept vorgeschriebenen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken.

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen. Im Rahmen der Straßenplanung werden ausreichende Aufstellflächen im öffentlichen Straßenraum für das Aufstellen der Müllgefäße am Abfuhrtag sichergestellt.

### **7.4.3 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen**

*(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO Baden-Württemberg)*

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig. Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und –antennenanlagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

### **Begründung:**

Durch die getroffene Festsetzung soll eine unerwünschte Häufung von Parabolspiegeln und Satellitenempfangsanlagen ausgeschlossen werden und deren gestalterische Integration in das Gesamtbild gewährleistet werden. Dadurch wird vermieden, dass diese als technischer Fremdkörper an der Fassade in Erscheinung treten.

Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und –antennenanlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten als mit der Wohnnutzung und der angestrebten städtebaulichen Qualität nicht verträglich angesehen.

## **8 Verfahren und Abwägung**

### **8.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.11.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 16.11.2011.

### **8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.04.2012 in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 28.03.2012 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 16.04.2012 bis zum 11.05.2012 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

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

Mit Schreiben vom 11.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Soweit die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eine bauleitplanerische Relevanz hatten, wurden sie in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

## **8.5 Bebauungsplanentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 10. November 2011 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Informationen und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum zwischen 09.08.2012 und 21.09.2012 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 01.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 03.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

## **9 Durchführung**

### **9.1 Grundbesitzverhältnisse**

Die bestehenden Grundstücke des Geltungsbereiches waren im Eigentum der EGH mit Ausnahme der Speyerer Straße (Eigentum des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Heidelberg) und der Rudolf-Diesel-Straße (Eigentum der Stadt Heidelberg). Neugebildete Grundstücke wurden weiterveräußert.

### **9.2 Bodenordnung**

Die Flurstücke des Planbereichs waren zum überwiegenden Teil im Eigentum der EGH. Eine Bodenordnung war bzw. ist daher nicht erforderlich.

## **B Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB insbesondere berücksichtigt werden: Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima. In § 1a BauGB wird definiert, wie die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Aussagen zur Eingriffsregelung werden getroffen. In § 2a BauGB wird das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geregelt sowie werden die Anforderungen über die Abfassung des Umweltberichtes festgelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVP ist nicht erforderlich, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass auf Basis der vorzeitigen Planreife mit dem Bau der im Geltungsbereich liegenden Gebäude begonnen wurde. Zwischenzeitlich sind die Baumaßnahmen abgeschlossen und auch die im Geltungsbereich liegenden Grünanlagen und Ausgleichsflächen hergestellt. Die Beschreibung des Ist-Zustands beschreibt also einen Zustand, der nicht mehr vorliegt (deswegen im Perfekt formuliert) und die beschriebene Planung ist bereits Realität. Da jedoch das Gesamt-Bahnstadt-Vorhaben noch nicht fertig umgesetzt ist, wird zum Teil im Präsens, teils in Futur I formuliert.

### **1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

#### **1.1 Ziele des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes“ wird die städtebauliche Entwicklung eines ca. 9,6 ha großen Teilbereichs der Bahnstadt planungsrechtlich gesichert.

#### **1.2 Beschreibung des Vorhabens**

Beim Gesamtplangebiet der Bahnstadt handelt es sich um ein Areal südlich des Hauptbahnhofes, welches aufgrund vieler städtebaulicher Barrieren durch eine separierte, aber dennoch zentrale Lage innerhalb der Stadt gekennzeichnet ist. Zu diesen Barrieren gehören vor allem Gleisanlagen, die das Gelände im Norden, Westen und Süden umgeben, durch militärische Nutzungen belegte Grundstücke und mangelnde Verknüpfungen mit den benachbarten Quartieren. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Südstadt, zu Bergheim und zur Innenstadt lag es für die Heidelberger immer "hinter dem Bahnhof" und wurde als Teil der Stadt kaum wahrgenommen.

Das Areal der „Bahnstadt“ besteht im Wesentlichen aus Flächen ehemaliger Bahnanlagen. Mit insgesamt 116 ha entspricht das überplante Areal in etwa der Flächenausdehnung der Heidelberger Altstadt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ umfasst ca. 9,6 ha des Gesamtplangebietes. Neben der geplanten Wohnnutzung und der Ausweisung von Mischgebieten ist die Anlage von Grün-, Versickerungs- und Ausgleichsflächen vorgesehen

### **2 Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes sowie der Art, wie diese Ziele und sonstige Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden**

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Minimierung der Bodenversiegelung - Flächen effektiv nutzen.
- Verbesserung der Wohnumfeldsituation durch öffentliche und private Grünstrukturen, die sich am ursprünglichen Bestand des Gebietes orientieren.
- Schaffung von Ausgleichsflächen für wildlebende Tiere und Pflanzen auf den Flächen zum Übergang in die anschließende Feldflur.
- Schaffung von Gründächern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung von Lebensbedingungen für angepasste Tier- und Pflanzenarten.
- Beim zukünftigen Verkehrsaufkommen ist im Hinblick auf die Wohnbebauung auf eine möglichst geringe Lärmentwicklung und die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu achten.
- Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind 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.
- Passivhausstandard für das gesamte Planungsgebiet Bahnstadt.
- Fernwärmeversorgung gemäß Energiekonzeption.

Eine Übersicht über die Planungsziele im Umweltbereich gibt der Umweltbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung Bahnstadt Heidelberg vom 10.11.2004, erstellt vom Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner in Mainz.

### **3 Darstellung der Merkmale der Umwelt und des Umweltzustandes zu Beginn der Planung**

#### **3.1 Menschen**

##### Flächennutzung

Im Plangebiet befanden sich keine für Wohnzwecke oder gewerblich genutzten Flächen. Den größten Anteil nahmen vor Beginn des Bodenmanagements die seit 1990 überwiegend brachliegenden Flächen und Betriebsgebäude des ehemaligen Rangier- und Güterbahnhofs ein.

##### Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet waren keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

##### Wegebeziehungen

Aufgrund der Barrierewirkung der das Gesamtgebiet der Bahnstadt im Norden und Osten umgebenden Bahngleise, der von Gewerbenutzungen begleiteten Eppelheimer Straße und der bis auf den Czernyring (Czernybrücke) und die Speyerer Straße (Montpellierbrücke) fehlenden Wegeverbindungen war das Areal der Bahnstadt für die angrenzenden Stadtviertel im Osten, für Bergheim und die Innenstadt nur auf Umwegen erreichbar. Die Wegeverbindungen zwischen den Freiflächen am Neckar und dem Handschuhsheimer Feld mit den Freiflächen im Pfaffengrunder Feld sind unattraktiv, da es sich hauptsächlich um stark befahrene Hauptverkehrsstraßen handelt. Für die Anwohner im Pfaffengrund im Westen ist das Gelände der Bahnstadt nach Überwindung der Geländekante grundsätzlich zugänglich, jedoch fehlten ausgebaute Fußwegeverbindungen im Bereich der stillgelegten Gleisanlagen. Das Pfaffengrunder Feld ist lediglich durch Wirtschaftswege an die sich nördlich anschließende Bahnstadt angebunden.

##### Schallimmissionen

Große Teile des Gesamtplangebietes der Bahnstadt unterliegen einer mittleren bis hohen Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf

der Eppelheimer Straße (Bestandsprognose ohne Bahnstadt: bis zu ca. 25.000 Kfz/Tag), der Speyerer Straße (Bestandsprognose ohne Bahnstadt: bis 35.000 Kfz/Tag) und dem Czernyring (Bestandsprognose ohne Bahnstadt: bis ca. 18.000 Kfz/Tag), der Straßenbahnlinie auf der Eppelheimer Straße sowie Schallimmissionen der Bahntrassen im Norden (Bestand 2012 ca. 400 Züge/ 24 h).

Nachtaktives Gewerbe existierte vor der städtebaulichen Entwicklung in Form der BRN Busverkehr RheinNeckar GmbH und des Edeka-Marktes, des E union SB Großmarkt GmbH Lebensmittel Großhandel. Die beiden Nutzungen wurden zwischenzeitlich verlagert.

Relevante Geräuscheinwirkungen anderer gewerblicher Nutzungen sowie von Sportanlagen sind nicht gegeben.

Da im Plangebiet „2. BA – Westlich des Gadamerplatzes“ keine Wohnnutzung aufwies, waren die vorbelastenden Schallimmissionen von untergeordneter Bedeutung.

### 3.2 Tiere und Pflanzen

Auf den brach liegenden Gleisflächen der gesamten Bahnstadt hatten sich Ersatzlebensräume für seltene und bestandsbedrohte Tierarten gebildet. Da viele Arten ihren ursprünglichen Lebensraum verloren haben, kam den früher extensiven oder nicht mehr genutzten Bahnflächen des Plangebietes große Bedeutung zu, weil die geeigneten Lebensräume hier ein Jahrzehnt beständig bleiben konnten. Das Vorkommen von besonders beziehungsweise streng geschützten Tierarten mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist hier besonders hervorzuheben.

Die betroffenen Flächen wurden für folgende Indikatorgruppen untersucht: Biotope und Vegetation, Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Heuschrecken.

Besonders beziehungsweise streng geschützte Arten wurden aus der Gruppe der Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Heuschrecken nachgewiesen.

Von den streng geschützten Arten wurden nachgewiesen: Turmfalke, Mauereidechse und Zauneidechse. Zwergfledermaus, Kleiner Abendsegler und Breitflügelfledermaus konnten gelegentlich bei Jagdflügen festgestellt werden.

Von den besonders geschützten Arten wurden vorgefunden: 8 Vogelarten, die als bestandsbedroht gelten, 19 Vogelarten, die als im Bestand ungefährdet gelten und drei Heuschreckenarten (Blaufügelige Ödlandschrecke, Blaufügelige Sandschrecke und Italienische Schönschrecke).

Im Plangebiet waren zum Planungsbeginn keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden. Die Flächen der Bahnstadt waren stark vom restlichen Stadtgefüge separiert. Eine ökologische und grünordnerische Vernetzung mit angrenzenden Landschaftsräumen lag nicht vor.

### 3.3 Boden

Aufgrund seiner anthropogenen Überformung wies das Plangebiet „Wohnen an der Promenade“ selbst keine natürlichen Bodeneinheiten mehr auf. Da ein Großteil des Plangebietes im Zuge seiner historischen Nutzung als Bahnfläche künstlich aufgefüllt wurde, standen in den oberen Metern inhomogene Mischungen von umgelagerten Boden- und Felsaushub bis hin zu Bauschuttalagerungen an. Mit Beschluss der Entwicklungsmaßnahme wurde durch die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg im Bereich der ehemaligen Bahnflächen ein Bodenmanagement durchgeführt.

#### Altlasten

Das gesamte Plangebiet wurde in seiner Vergangenheit von der Deutschen Bahn als Güter- und Rangierbahnhof genutzt. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers durch Altlasten waren daher in vielen Teilen des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen des umfassenden Bodenmanagements wurden die Altlasten beseitigt.

### Kampfmittel

Teilbereiche des Plangebietes wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Im Rahmen des Bodenmanagements wurden vier Bomben gefunden und fachmännisch beseitigt.

## **3.4 Wasser**

### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasser-schutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Der Flurabstand zum Grundwasserspiegel beträgt etwa 10 Meter. Die unversiegelten, geschotterten Gleisflächen trugen zur Grundwasserneubildung im Plangebiet mit einer Neubildungsrate von 50 bis 100 mm pro Jahr bei.

## **3.5 Klima**

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Neckartalabwindes. Dieser entwickelt sich in der ersten Nachthälfte im Neckartal und reicht weit in das Stadtgebiet bis über die Bahnstadt hinaus. Der Ventilationseffekt des Neckartalabwindes führt über versiegelten Flächen zum Abbau thermischer und lufthygienischer Negativeffekte. Über den Freiflächen des westlich angrenzenden Pfaffengrunder Feldes vermischt sich die örtlich entstehende Kaltluft mit den wärmeren Luftmassen des Talabwindes und trägt zum Abbau bioklimatischer / lufthygienischer Belastungen im angrenzenden Wohngebiet Pfaffengrund bei.

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

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

### Thermisch hygrische Effekte / klimatische Ausgleichswirkungen

Die ehemals vorhandenen Gleisanlagen mit geringer Bebauung ohne oder mit lückigem Gehölzbewuchs sowie weitere unbebaute aber vegetationsarme Flächen (ehemaliger Güterbahnhof) waren dem angrenzenden Gewerbegebiet geländeklimatisch ähnlich. Der dunkle Schotter erhitze sich tagsüber sehr stark, so dass hier höhere Temperaturen als im Gewerbegebiet entstehen konnten. Diese Bereiche waren geländeklimatisch vorbelastet.

## **3.6 Luftschadstoffimmissionen / Lichtimmissionen**

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über die im bebauten Gebiet von Heidelberg bestehende Hintergrundbelastung hinausgehenden Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen waren zum Zeitpunkt des Planungsbeginns nicht vorhanden.

Insgesamt ist der Siedlungsbereich von Heidelberg geprägt durch verkehrsbedingte Stickoxid- Emissionen, die vor allem im Winter bei austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Luftschadstoff-Konzentrationen führen. Insgesamt stellt sich das Plangebiet somit als Teil eines lufthygienisch belasteten Bereiches dar.

### **3.7 Landschaft / Stadtbild**

#### Landschaftliche Einbindung

Das Areal der Bahnstadt liegt zentral im Stadtgebiet von Heidelberg und wird von der Innenstadt und zahlreichen Stadtteilen mit ihren angrenzenden Offenlandflächen eingeraht, die aufgrund der visuellen Barrierewirkungen der vorhandenen Bahnanlagen aber kaum wahrnehmbar sind.

#### Prägende Vegetationsstrukturen / Grünordnung

Im Gesamtbereich Bahnstadt existierten nur wenige stadtbildprägende Baumgruppen, z.B. südlich des Bahnhofes sowie weitere vereinzelt vorkommende Bäume. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren keine prägenden Vegetationsstrukturen vorhanden.

#### Sichtbeziehungen

Das Gelände der Bahnstadt war stark vom restlichen Stadtgefüge separiert. Prägnante Sichtbeziehungen waren nicht vorhanden.

### **3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ befindet sich das Kulturdenkmal Stellwerk 5.

## **4 Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt**

### **4.1 Menschen**

#### Planung / Auswirkung

Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung erfolgte eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets mit Ziel der Schaffung eines neuen Stadtviertels mit eigener Identität.

Die Bahnstadt soll ein nachhaltiger und urbaner Stadtteil mit hoher Umfeldqualität für alle Bereiche des städtischen Lebens (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, Freizeit, Kultur) werden. Vorgabe ist ein nachhaltiger Städtebau, dessen Bebauung und Freiräume für mehrere Generationen und unterschiedliche Nutzungsansprüche geeignet sind.

Im Gebiet der Bahnstadt Heidelberg werden neben sozialer Infrastruktur und öffentlichen Freiräumen Wohnungen für ca. 6.800 Einwohner sowie Büro- und Gewerbeflächen für ca. 6.000 Arbeitsplätze geschaffen. Der neue Stadtteil soll ein urbanes, dichtes und gemischt genutztes Stadtquartier im Sinne der europäischen Stadt werden.

In Bezug auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld des Menschen kommt es durch das Vorhaben zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ dient bei der angestrebten Durchmischung zu großen Teilen dem Wohnen.

### **Grün- und Freiflächen**

#### Planung / Auswirkung

Im gesamten Plangebiet der Bahnstadt werden insgesamt ca. 13,2 ha öffentliche Park- und Gartenanlagen sowie weitere ca. 6 ha teilbegrünte, verkehrsfreie urbane Stadträume geschaffen.

Der Binnenbereich des neuen Stadtteils wird durch langgestreckte Grünzüge und kleinere Parkanlagen strukturiert, die allen Quartieren mit Wohnnutzung Adresse und Wohnumfeldqualität geben. Mit dem straßenbegleitenden Grünzug Am Langen Anger, den Quartiersplätzen (Terrassen) und der Promenade wird im Geltungsbereich des Bau-

ungsplans ein außerordentlich vielseitiges und intensives Angebot öffentlicher Grünflächen geschaffen. Besonderheit ist die durchgehende Promenade an der Kante zum Pfaffengrunder Feld, die als öffentlicher Grünzug mit begleitenden Fuß- und Radwegen die südliche Stadtkante bildet. Hinsichtlich der Grün- und Freiflächen kommt es im Zuge des Vorhabens zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes.

### **Wegebeziehungen**

Neue Wegeverbindungen und zusätzliche Fuß- und Radwegbrücken über die Hauptverkehrsstraßen und die Bahn werden die Bahnstadt großräumig mit dem Wegenetz der umgebenden Stadt- und Landschaftsgebiete vernetzen.

Die Verbindung zu den nördlichen Stadtteilen und zur Innenstadt wird im Fußgänger- und Radverkehr über die bestehenden Brücken (Czernybrücke, Montpellierbrücke) sowie über zusätzliche Stege hergestellt. Diese Querungen werden durch die Bahnstadt als Fußweg-/Radwegachsen bis in den Landschaftspark Pfaffengrund geführt.

Durch die geplanten Maßnahmen wird die starke Barrierewirkung, der die Bahnstadt derzeit im Norden und Osten umgebenden Verkehrswege abgebaut und das Planareal attraktiv mit den umgebenden Stadtvierteln Heidelbergs verbunden.

Historische, im Stadtgrundriss vorhandene Wegeverbindungen wie der Diebsweg oder der Baumschulenweg als Allee nach Schwetzingen werden reaktiviert und stellen alte, über Jahrzehnte unterbrochene Verbindungen wieder her.

Hinsichtlich der Wegebeziehungen führt das Vorhaben zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes. Die Promenade als neue Ost- Westverbindung ist Teil des Geltungsbereichs „2. BA – Westlich des Gadamerplatzes“.

### **Schallimmissionen**

#### Planung / Auswirkung

Bei der Aufstellung der Städtebaulichen Rahmenplanung wurden hinsichtlich der vorhabenbedingten Schallimmissionen folgende Maßnahmen im Sinne einer Anordnung städtebaulich verträglicher Nutzungen entwickelt:

- Zonierung von allen Arbeitsplatzstandorten entlang der Bahn und entlang der Hauptverkehrsstraßen, als lärmschützender Rücken für die zur Feldflur orientierten Wohngebiete
- gewerbliche Randbebauung als Lärmschutz für die zur freien Feldflur orientierten Wohngebiete gegen die Lärmbelastung vorhandener Hauptverkehrsstraßen
- verkehrsberuhigte Wohnstraßen in den Wohnquartieren am südwestlichen Stadtrand

Ein 2004 vom IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen auf Grundlage der Rahmenplanung erstelltes schalltechnisches Gutachten ermittelte und beurteilte die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs, des Gewerbes und der Sportanlagen.

Die Fortschreibung des Gutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan wurde aufgrund geänderter Verkehrsplanungen, veränderter Verkehrszahlen des Straßen- und Schienenverkehrs und der überarbeiteten städtebaulichen Planung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 'Zweiter Bauabschnitt - westlich des Gadamerplatzes' erforderlich (Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl. Ing. Guido Kohnen, 2012 und Kohnen 2019). Folgende schalltechnische Aufgabenstellungen untersucht das vorliegende Gutachten:

#### Verkehrslärm:

Das Gutachten (KOHNEN 2012) kommt zu folgendem Ergebnis:

- Geräuscheinwirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) ist der Straßenverkehrslärm aufgrund der das Plangebiet erschließenden Straßen die pegelbestimmende Schallquelle für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für das Mischgebiet haben die möglichen Straßenbahnlinien in der Straße 'Grüne Meile' einen gewissen Einfluss auf die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms.

Im Mischgebiet südlich der Straße 'Grüne Meile' betragen die höchsten Beurteilungspegel ca. 66 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) wird um maximal 6 dB(A) überschritten. Überschreitungen des Orientierungswerts treten jedoch nur in den Kreuzungsbereichen der Straße 'Grüne Meile' mit der Da-Vinci-Straße und mit der Straße 'Langer Anger' bis zu einer Tiefe von maximal 40 m gemessen vom Rand der Straße 'Grüne Meile' auf.

Im Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Straße 'Langer Anger' treten die höchsten Beurteilungspegel von ca. 58 dB(A) im nordwestlichen Teil des Baugebiets auf. Die Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB(A) betragen maximal 3 dB(A). Überschreitungen des Orientierungswerts treten lediglich in einem Bereich im nordwestlichen Teil des Baugebiets sowie entlang der Straße 'Langer Anger' auf.

Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) ist neben dem Straßenverkehr insbesondere der Güterverkehr auf den Strecken der Deutschen Bahn die pegelbestimmende Schallquelle.

Im gesamten Mischgebiet südlich der Straße 'Grüne Meile' wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel betragen im nördlichen Teil des Baugebietes ca. 57 dB(A). Der Orientierungswert wird um maximal 7 dB(A) überschritten. Im südlichen Teil des Gebietes beträgt der Beurteilungspegel ca. 51 – 52 dB(A), bei Überschreitungen des Orientierungswerts von 1 – 2 dB(A).

Auch im gesamten Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Straße 'Langer Anger' wird der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel von ca. 50 – 52 dB(A) treten im nordwestlichen Teil des Baugebiets auf. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen maximal 7 dB(A). In den übrigen Teilbereichen des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel zwischen 48 und 50 dB(A), bei Überschreitungen des Orientierungswerts von 3 – 5 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund des Ausscheidens von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) sind zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und der Einbau von Lüftern für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet erforderlich.

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) entlang der Straße 'Grüne Meile' und 'Langer Anger' wird außer den passiven Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden eine Orientierung der am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten erforderlich. Aus diesem Grund sind im Mischgebiet an den nach Norden zur Straße 'Grüne Meile' orientierten Fassadenseiten keine Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten zulässig. Gleiches gilt im Allgemeinen Wohngebiet für die nach Norden zur Straße 'Langer Anger' orientierten Fassadenseiten. Auf den lärmabgewandten Fassadenseiten werden die zulässigen Orientierungswerte im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) weitgehend eingehalten.

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen

Aufgrund des Neubaus von Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zweiter Bauabschnitt - westlich des Gadamer Platzes“ werden an keinem maßgeblichen Immis-

sionsort einer der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen die nach Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV maßgeblichen Immissionsgrenzwerte überschritten. Somit werden keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Neubaus und der wesentlichen Änderung von Straßen erforderlich.

Das im Jahr 2019 erstellte schallschutztechnische Gutachten für das gesamten Rahmen-plangebiet (KOHLEN 2019) enthält keine Ergebnisse, die eine Anpassung der Vorgaben für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Zweiter Bauabschnitt - westlich des Gadamerplatzes“ erforderlich machen würden.

### **Erschütterungen**

Im Geltungsbereich sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen nicht von Relevanz für angrenzende empfindliche Nutzungen.

### **Elektromagnetische Felder**

Im Geltungsbereich sind Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder nicht von Relevanz für angrenzende empfindliche Nutzungen.

## **4.2 Tiere und Pflanzen**

### **Biotopstrukturen**

#### Planung / Auswirkung

Die vorhabenbedingte Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungsstrukturen im Gesamtplangebiet Bahnstadt umfasst:

Wiesen, Weiden, Hochstauden- und Ruderalfluren	12,8 ha
Äcker und Feldgärten	10,1 ha
Feldgehölze, Hecken, Gebüsche und Gestrüpp	19,8 ha
Baumgruppen, Baumreihen, Sukzessions- und Parkwald	2,9 ha
Streuoobstbestand	0,5 ha
Straßenbegleitgrün (Abstandsgrün), Gärten	2,7 ha

Die Realisierung des Vorhabens führt zu einem Verlust der im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen unter weitgehender Nutzungs- und Störungsfreiheit entwickelten Spontanvegetation. Die Hochstauden- und Ruderalfluren sowie Gehölzstrukturen des Geländes stellen seltene Lebensräume für bestandsbedrohte Tierarten dar, können jedoch aufgrund der Baumaßnahmen und des Nutzungsdrucks nicht erhalten werden.

Im Gegenzug zur vorhabenbedingten Inanspruchnahme von Biotopstrukturen kommt es bei Realisierung der Planungen innerhalb des Gesamtgebiets Bahnstadt zur Neuanlage folgender Vegetationsflächen:

struktureiche öffentliche Grünflächen	ca. 13,2 ha
struktureiche private Grünflächen	ca. 5,6 ha
Straßenbegleitgrün (Abstandsgrün)	ca. 5,4 ha
teilbegrünte Stadträume (Wege, Plätze etc.)	ca. 5,9 ha
Dachbegrünung	ca. 30,0 ha

Beidseitige Straßenbäume im Bereich der ca. 30,2 ha großen Straßenverkehrsflächen

Auf den Flächen mit geringem und geringwertigem Vegetationsbestand, also innerhalb des besiedelten und gewerblich genutzten Bereichs und den intensiv genutzten Ackerflächen des Pfaffengrunder Feldes, kann ein Teil des durch die Planung verursachten Eingriffs durch die Neuanlage von Grünstrukturen ausgeglichen werden. Für den Bereich der aufgelassenen Bahnanlagen war ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes jedoch nicht möglich.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung führt auf der Ebene der Städtebaulichen Rahmenplanung somit zu dem Ergebnis, dass ein Großteil des Eingriffs in Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden muss.

## **Bäume**

### Planung / Auswirkung

Die städtebauliche Rahmenplanung sieht den weitestgehenden Erhalt (ca. 30 Bäume) der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg geschützten Einzelbäume vor.

Weiterhin ist in der Bahnstadt die Neupflanzung von ca. 3.000 Bäumen in Straßenräumen, öffentlichen Grünflächen und im Bereich der privaten Grünflächen geplant.

Hinsichtlich der Bäume kommt es demzufolge zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes.

## **Biotop- und Grünflächenverbund**

### Planung / Auswirkung

Der Binnenbereich des neuen Stadtteils wird durch langgestreckte Grünzüge und kleinere Parkanlagen strukturiert. Der Stadtteil erhält ein differenziertes Angebot öffentlicher Grünflächen, die bestimmten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten, vor allem aber für den Bio-top- und Grünflächenverbund sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsbereiches große Bedeutung haben.

Die neuen Freiflächen des zukünftigen Stadtteils Bahnstadt werden zur ökologischen und grünordnerischen Vernetzung innerhalb des Heidelberger Westens maßgeblich beitragen.

Die Bauflächen werden durch Vegetation und große Bäume strukturiert. Blockrandbebauungen und Baucluster in Wohn- und Mischgebieten haben grüne Binnenbereiche, während die gewerblichen Bauflächen durch Vorgärten und bei offener Bauweise durch Grenzbäume eine im Straßenbild wirksame Begrünung erhalten. Eine extensive Dachbegrünung der Neubauten verringert die Überwärmung in den besiedelten Gebieten und trägt über die grünen Dachflächen zur ökologischen Verbesserung bei.

In Bezug auf den Biotop- und Grünflächenverbund kommt es bei Verwirklichung des Vorhabens zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes.

## **4.3 Boden**

### **Versiegelung**

#### Planung / Auswirkung

Nach Realisierung des geplanten Vorhabens mit der Schaffung innerstädtischer Grünflächen in der gesamten Bahnstadt liegt der Anteil an unversiegelten Flächen mit Bodenfunktionen bei ca. 57,5 ha. Gegenüber der Bestandssituation führt das Vorhaben somit zu einer Reduzierung der durch den Bahnbetrieb versiegelten Flächen und somit zu einer Aufwertung aus bodenökologischer Sicht.

### **Bodenfunktionen**

#### Planung / Auswirkung

Das Planungsvorhaben in der gesamten Bahnstadt führt zu einer Neuentwicklung natürlicher Bodenfunktionen auf öffentlichen Grünflächen (ca. 13,2 ha), privaten Grünflächen (ca. 5,6 ha) sowie Flächen mit Straßenbegleitgrün (ca. 5,4 ha) auf insgesamt ca. 24,2 ha.

### **Altlasten**

#### Planung / Auswirkung

Im Bereich der ehemaligen Bahnflächen wurden die Altlasten im Rahmen eines umfassenden Bodenmanagements beseitigt.

#### 4.4 Wasser

##### **Grundwasserneubildung / Grundwasserhaushalt**

###### Planung / Auswirkung

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung wurden bereits Aspekte einer Niederschlagswasserbewirtschaftung und damit der Reduzierung des Oberflächenabflusses berücksichtigt:

- Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Plätzen im Bereich öffentlicher und privater Freiflächen mit sickerfähigen Belägen
- Soweit möglich flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone unter Nutzung der natürlichen Infiltrationskapazität des anstehenden Bodens
- Förderung der Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung durch Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers im Plangebiet
- Beitrag zur Wasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung auf Dachflächen und intensive Dachbegrünung auf unterbauten Flächen

Im Plangebiet werden die Vorgaben des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes bei der weiteren Planung und Umsetzung beachtet.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Negative Auswirkungen auf die Trickwasserbeschaffenheit gehen von dem Vorhaben nicht aus.

#### 4.5 Klima / Luft

##### **Durchlüftung**

###### Planung / Auswirkung

Grundsätzlich sieht die Planung eine vermehrte Bebauung im Bereich der Kaltluftbahnen des Neckartalabwindes vor.

Bereits bei der Aufstellung der Städtebaulichen Rahmenplanung wurde die Durchlüftungsfunktion des Plangebietes durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Sicherung der Kaltluftbahnen des Neckartalabwindes durch Nordost-Südwest bzw. Ost-West orientierte Freiraumbänder und Straßenzüge
- Sicherstellung der Kaltluftzufuhr aus dem klimatischen Ausgleichsraum Pfaffengrunder Feld in die Bahnstadt durch senkrechte Ausrichtung der Bebauung zur Landschaft
- Verbesserung der Frischluftzufuhr aus dem Pfaffengrunder Feld durch Nord-Süd gerichtete Freiraumkeile sowie Abbau des Bahndammes im Süden

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

###### Planung / Auswirkung

Bei der Entwicklung der Städtebaulichen Rahmenplanung konnten bereits im Vorfeld Konflikte hinsichtlich thermisch hygrischer Effekte durch die nachfolgend genannten Maßnahmen vermieden oder gemindert werden:

- Verringerung der Überwärmung durch extensive Dachbegrünung auf sämtlichen Dachflächen, dadurch Abnahme der thermischen Belastung an heißen Tagen
- Ausbildung zweiseitiger Baumreihen in sämtlichen Straßenräumen, dadurch Verbesserung des Mikroklimas im Stadtraum
- Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung des Pfaffengrunder Feldes durch ökologische Aufwertung (offene Feldgehölze, Baumreihen) im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt ist unter anderem aufgrund der großflächigen Grün- und Parkflächen mit einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu rechnen.

### **Verschattung**

#### Planung / Auswirkung

Durch die Anordnung der Gebäude in Verbindung mit den Geschosshöhen wird eine Verschattung weitestgehend verhindert.

### **Luftschadstoffimmissionen / Lichtimmissionen**

#### Planung / Auswirkung

Aufgrund der Zunahme des Kfz-Verkehrs ist mit einer Erhöhung der Immissionen entlang der Erschließungsstraßen des Plangebietes „2. BA – Westlich des Gadamerplatzes“ zu rechnen. Aufgrund der bestehenden erheblichen Vorbelastung sowie der zukünftig besseren Durchlüftung ist jedoch mit keinen signifikant erhöhten Luftschadstoffbelastungen im Vergleich zum Bestand zu rechnen.

## **4.6 Landschaft / Stadtbild**

### **Landschaftliche Einbindung**

#### Planung / Auswirkung

Grundsätzlich erfolgt bei Verwirklichung des Planungsvorhabens eine städtebauliche Neuordnung des anfangs sehr unattraktiven Geländes mit dem Ziel der Schaffung eines neuen Stadtviertels mit eigener Identität. Das Stadtbild wird durch in die Umgebung harmonisch eingefügte Bebauung bereichert. Die neu geschaffenen attraktiven Grünverbindungen und Parkanlagen sowie die das Gebiet durchziehende Bepflanzung der Straßen und Plätze mit Großbäumen werden ein prägendes Element des neuen Stadtviertels sein. Die neuen Freiflächen des Plangebietes „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ und des zukünftigen Stadtteils Bahnstadt werden zur grünordnerischen Vernetzung innerhalb des Heidelberger Westens maßgeblich beitragen. Lineare Grünräume folgen der alten Gleislinienstruktur und dienen zur Orientierung.

Die städtebauliche Neuordnung und umfangreiche Maßnahmen verbessern die Qualität des Stadtbildes erheblich.

### **Prägende Vegetationsstrukturen / Grünordnung**

#### Planung / Auswirkung

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden. Die neu zu schaffenden großzügigen Grünflächen mit den Parkanlagen sowie die das Gebiet durchziehende Bepflanzung der Straßen und Plätze mit Großbäumen werden ein prägendes Element des neuen Stadtquartiers.

### **Sichtbeziehungen**

#### Planung / Auswirkung

Die Realisierung des Vorhabens führt durch den Rückbau der zerschneidenden Bahnanlagen des ehemaligen Güterbahnhofes sowie der Bahndämme im Westen und Süden zu einer Verbesserung der Sichtbeziehungen zu den benachbarten Stadtvierteln und Landschaftsräumen. Durch die Schaffung von Nord-Süd verlaufenden Freiraumkeilen entstehen neue Sichtbeziehungen zum angrenzenden Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes.

## Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt in seiner Summe aus ineinander verketteten Wechselwirkungen zu Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Menschen und Landschaft.

## 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projekts (Nullvariante)

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	Es ergibt sich keine Veränderung der bisherigen Immissionsbelastung. Dem Planungsgebiet kommt weiterhin keine Bedeutung als Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Wohnen- und Arbeiten zu.
Tiere und Pflanzen	Es ist von einer ruderalen Vegetationsentwicklung und zunehmender Verbuschung auszugehen. Lebensräume für die Arten offener Standorte verschwinden, das Potenzial für gebüschbrütende Vogelarten steigt.
Boden	Vorhandene Bodenbelastungen bleiben unverändert bestehen.
Wasser	Das Niederschlagswasser wird durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
Luft	Vom Planungsgebiet geht weiterhin keine städtebaulich relevante Luftschadstoffbelastung aus.
Klima	Es bestehen weiterhin freie Durchflussmöglichkeiten für Luftströmungen aus dem Neckartal Richtung Süden bzw. Westen.
Siedlungsbild	Es kommt 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	Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

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

### **6.1 Menschen**

#### **Planungsempfehlungen zur Lärminderung**

Zum Schutz vor Verkehrslärm setzt der Bebauungsplan folgende Schallschutzmaßnahmen fest:

Die Schallschutzmaßnahme 1 (SM1) sieht für Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen in den Teilflächen TF 3 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.3, WA 1.3, WA 1.5 und WA 2 in Richtung der Straße Langer Anger und in den Teilflächen TF 3 und TF 5 des Mischgebiets MI in Richtung der Straße Grüne Meile, keine am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten vor.

Die Schallschutzmaßnahmen 2 (SM 2) und 3 (SM 3) sehen in bestimmten Teilbereichen des Bebauungsplans bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 vor.

Die Schallschutzmaßnahme 4 (SM 4) sieht in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art vor.

#### **Planungsempfehlungen zur klimatischen Situation**

Die Anordnung der Baukörper im Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ berücksichtigt die Planungsempfehlungen, Kaltluft- und Ventilationsbahnen zu schaffen, um kühlere Luft aus dem Kaltluftentstehungsgebiet im Pfaffengrunder Feld in die Wohnbebauung zu leiten.

### **6.2 Tiere und Pflanzen**

#### **Planungsempfehlungen für Vegetation und Lebensraumfunktionen**

Aufgrund der im Bereich der früheren Bahnflächen zu erwartenden massiven Eingriffe in die Lebensräume besonders beziehungsweise streng geschützter Arten wurde durch die Höhere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium in Karlsruhe eine Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG (in der Fassung vom 18.12.2008) für Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Arten erteilt.

In diesem Zusammenhang wurde zur Sicherung des Erhaltungszustandes der von Verbotstatbeständen betroffenen Arten vom Büro IUS Institut für Umweltstudien ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Das Maßnahmenkonzept zielt darauf ab, die lokalen Populationen der besonders / streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits größtenteils realisiert. Dies gilt auch für weiter entfernte Maßnahmen (Z-Flächen, Deponie Feilheck). Auf den Kompensationsflächen wurden überwiegend trockenwarme Habitate angelegt, mit Schotter-, Splitt- und Sandflächen, Totholzelementen, Steinriegeln, Trockenmauern und Gabionen. Teilflächen sind auch von Gehölzen überprägt.

Die Maßnahme A1 umfasst das Freimachen und Erhalten der Schotterflächen des Gleisstrangs vom Südostende des ehemaligen Güterbahnhofs in östlicher Richtung bis zur Rohrbacher Straße.

Die Maßnahme A2 umfasst das Freimachen und Erhalten der Schotterflächen des Gleisstrangs im Nordostteil und am Südostrand der Kleingartenkolonie, die südöstlich des ehemaligen Güterbahnhofs liegt.

Die Maßnahme A3 umfasst das Freimachen und Erhalten der Schotterflächen des vom ehemaligen Güterbahnhof nach Süden verlaufenden Gleisstrangs am Westrand der

Kleingartenkolonie. Sie umfasst ferner die Gestaltung der westlichen, ausgeprägten Böschung zum Pfaffengrunder Feld.

Die Maßnahme A4 umfasst die Anlage einer Feldhecke auf derzeitigem Acker im Pfaffengrunder Feld.

Die Maßnahme E1 umfasst die Biotopentwicklung in Sickermulden am Nordwestrand der geplanten Bahnstadt.

Die Maßnahme E2 umfasst die Biotopentwicklung auf der Böschung am Südwestrand des ehemaligen Güterbahnhofs.

Die Maßnahme E3 umfasst das Freimachen und Erhalten der Schotterflächen zwischen dem ehemaligen Güterbahnhof und der Ausgleichsfläche A3.

Die Maßnahme E4 umfasst die Entwicklung und Erhaltung eines lichten, waldähnlichen Gehölzbestands im Mosaik mit trockenwarmem Offenland. Die Maßnahmenfläche umfasst Teile der nordwestlichen Zulaufstrecken zum ehemaligen Güterbahnhof.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Teil der Maßnahme E2 umgesetzt.

### Umsiedlung von Tieren

Tiere der streng geschützten Arten Mauereidechse und Zauneidechse wurden vor der Durchführung des Bodenmanagements/ der Kampfmittelbeseitigung auf den jeweiligen Flächen eingefangen und zu den hierfür vorbereiteten Maßnahmenflächen verbracht.

### Maßnahmen innerhalb der Plangebiete

Über die beschriebenen Maßnahmen hinaus tragen die von ADLER & OLESCH (2007) genannten Maßnahmen innerhalb der einzelnen Bebauungspläne ebenfalls zum Artenschutz bei:

- Festsetzung zur Herstellung extensiv begrünter Flachdächer (mindestens 66 % der Dachfläche) als Bestandteile des Biotopverbunds
- Verwendung einheimischer Pflanzen, insbesondere Gehölze, in den öffentlichen Grünflächen u.a. zur Sicherung der Lebensraumeignung für verbreitete Singvogelarten und als Nahrungsgrundlage für heimische Insekten.
- Integration von Strukturen mit ökologischer Funktion und biodiversitätsfördernder Wirkung in Grünanlagen (z.B. Trockenmauern, Übernahme vorhandener Schotterflächen).

## **6.3 Boden**

Aufgrund der Vornutzung des Gebiets waren kaum noch natürliche Bodenfunktionen vorhanden. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden wurden aus diesem Grund als nicht erforderlich erachtet.

## **6.4 Wasser**

### **Planungsempfehlung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung**

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

Die vom Ministerium für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg erlassene Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gibt vor, wie das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen durch Versickerung oder die ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer schadlos erfolgen kann.

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

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

Im Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ erhalten die Baufelder ein Gefälle zum Langen Anger und sind gegenüber der Promenade leicht erhöht. Dadurch heben sich die Baufelder von den angrenzenden öffentlichen Grünflächen der Promenade ab.

Der Niederschlagsabfluss wird über oberflächennahe Entwässerungseinrichtungen (Kastenrinnen/Mulden o.ä.) in die Versickerungsanlagen entlang des Langen Angers geleitet.

Für die Baufelder ist ein Abflussbeiwert festgeschrieben, der es erforderlich macht, bis zu 50 % des Niederschlagsabflusses innerhalb des Gebietes zurückzuhalten.

Eine Abflussverminderung von 50 % kann erfahrungsgemäß in mitteldicht bebauten Wohngebieten durch Maßnahmen wie extensiv begrünte Dächer, versickerungsfähige Beläge von Parkplätzen und / oder erhöhter Grünflächenanteil erreicht werden. Im Bebauungsplan ist festgeschrieben, dass die Dächer im Plangebiet zu 66% extensiv zu begrünen sind (Überbauung mit Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich möglich).

Die Mulden der Versickerungsanlagen sind für Regenereignisse, die mehr als einmal in zwei Jahren auftreten, bemessen. Abflussstärkere Regenereignisse führen zu einem Überlaufen der Mulden in die nachgeschalteten Rigolen.

## 6.5 Energie

### Energiekonzeption

Die folgenden zwischen der Stadt Heidelberg, der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und den Heidelberger Stadtwerken abgestimmten Vereinbarungen wurden am 03. April 2008 vom Heidelberger Gemeinderat beschlossen. Sie bilden zusammen mit dem Gutachten „Bahnstadt in Heidelberg – Städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept“ des Ingenieurbüros ebök, Tübingen, entwickelte Energiekonzept vom 05. November 2007 das Energiekonzept für die Bahnstadt:

- Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme mit der optimierten Variante Mininetze. Die Heidelberger Stadtwerke GmbH als Trägerin der Heidelberger Fernwärmeversorgung wird eine einheitliche Preisbildung der Fernwärme entsprechend dem übrigen Stadtgebiet sicherstellen.
- Ziel soll es sein zu gewährleisten, dass die Energieversorgung der Bahnstadt mittelfristig zu 100 % mit erneuerbarer Energie erfolgt, u.a. aus Geothermie und Biomasse-Heizkraftanlagen.
- Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die 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.
- Stadt Heidelberg und die EGH werden gemeinsam eine Imagebildung der Bahnstadt als energieeffizienten, zukunftsweisenden Stadtteil entwickeln und ein Beratungskonzept für die Bauherren/Bauträger realisieren.

- Die Stadt Heidelberg stellt Fördermittel für Passivhäuser zur Verfügung.
- Für die Bahnstadt wird ein Stromsparkonzept entwickelt, das insbesondere auch die bauliche Optimierung hinsichtlich des sommerlichen Wärmeschutzes berücksichtigt.

Die Anforderungen des Energiekonzepts sind auf Grundlage der Entwicklungsmaßnahme und städtebaulicher Verträge verbindlich einzuhalten.

## **7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.**

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

## **8 Monitoring der Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **Prüfumfang nach Fertigstellung der Baumaßnahmen:**

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

Das Erreichen der Ziele ist gemäß folgenden Indikatoren / Merkmalen zu prüfen:

#### Lärm:

Wesentliche Veränderungen der Verkehrsbeziehungen (zusätzlicher Verkehr, Schleichverkehre u.Ä.).

#### Immissionen / Emissionen:

Änderung der Verkehrsbeziehungen.

#### Natur und Landschaft:

Erfüllungsgrad der grünordnerischen Maßnahmen (Art und Umfang der Maßnahmen).  
Pflegezustand der Grünanteile.

Die Prüfung ist alle fünf Jahre zu wiederholen.

Die bisherigen Ergebnisse des Monitorings der Ausgleichsmaßnahmenflächen zeigen, dass die ab 2007 hergestellten Ausgleichsflächen zu einer günstigen Entwicklung des Bestands an Eidechsen sowie Heuschreckenarten der trockenwarmen Standorte beitragen. Insbesondere bei den Mauereidechsen wird seit mehreren Jahren ein Bestandszuwachs auf den Ausgleichsflächen beobachtet.

## 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Ausweisung folgender Bauflächen:

- Allgemeines Wohngebiet (ca. 2,8 ha)
- Mischgebiet (ca. 1,8 ha)
- Öffentliche Grünflächen (ca. 0,7 ha)
- Straßenverkehrsflächen (ca. 2,2 ha)
- Rad-/Fußweg (ca. 0,3 ha)
- Flächen für Versorgung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (ca. 0,4 ha)

### Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen des Güterbahnhofes. Zum Planungsbeginn befanden sich hier brachliegende Gleisflächen mit Ruderalvegetation. Hier hatten sich speziell an die trockenwarmen Standortverhältnisse angepasste Tier- und Pflanzenarten angesiedelt. Die Böden sind als stark anthropogen vorbelastet einzustufen. Der Flurabstand zum Grundwasserspiegel beträgt etwa 10 Meter. Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Neckartalabwindes und ist ausreichend gut durchlüftet. Eine über die Hintergrundbelastung des bebauten Stadtgebiets hinausgehende Luftschadstoffbelastung liegt nicht vor. Vor allem im Winter kann es bei austauscharmen Wetterlagen zu einer Erhöhung der Konzentration verkehrsbedingter Stickoxid-Emissionen kommen. Die ehemaligen Gleisanlagen mit ruderalen Pflanzenbeständen stellten aus landschaftlicher Sicht eine Sonderform dar. Das Gelände der Bahnstadt war stark vom restlichen Stadtgefüge separiert, prägnante Sichtbeziehungen waren nicht vorhanden. Im Plangebiet „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ befindet sich das Kulturdenkmal Stellwerk 5.

### Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
<b>Schutzgut Mensch</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> Da das Plangebiet bisher keine Wohnnutzung aufwies, waren Lärmbelastungen nicht relevant.</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> In den Blockinnenbereichen und zur Pfaffengrunder Terrasse werden die Orientierungswerte sicher eingehalten. An den zum „Langer Anger“ gelegenen Fassadenseiten treten Überschreitungen auf.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation:</i> Durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (z.B. Lärmschutzfenster) und die Planung des Langer Angers als Tempo 30-Zone wird die Geräuschbelastung ausreichend eingeschränkt.</p>
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> isolierte Insellage</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Die Realisierung des Vorhabens führt zu einem Verlust der im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen unter weitgehender Nutzungs- und Störungsfreiheit entwickelten Spontanvegetation.</p>

	<p>Die Hochstauden- und Ruderalfluren sowie Gehölzstrukturen des Geländes stellten seltene Lebensräume für bestandsbedrohte Tierarten dar, konnten jedoch aufgrund der Baumaßnahmen und des steigenden Nutzungsdrucks nicht erhalten werden. Es entfallen die vor Ort bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von an die besonderen Standortverhältnisse angepassten Tierarten (insbesondere Eidechsen, Heuschrecken und verschiedene bestandsbedrohte Vogelarten). Eine mit Auflagen versehene artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde vom RP Karlsruhe erteilt.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation:</i></p> <p>Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der von Verbotstatbeständen betroffenen Arten wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, das bereits größtenteils realisiert wurde. Das Maßnahmenkonzept zielt darauf ab, die lokalen Populationen der besonders / streng geschützten Arten am Süwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Extensive Begrünung auf 66% der Dachflächen des Rahmenangebiets.</p> <p>Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.</p> <p>Integration von Strukturen mit ökologischer Funktion und biodiversitätsfördernder Wirkung in Grünanlagen (z.B. Trockenmauern, Übernahme vorhandener Schotterflächen).</p>
<b>Schutzgut Boden</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> Stark anthropogen vorbelastete Böden. Natürliche Bodenfunktion weitestgehend nicht mehr erfüllt.</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Nach Realisierung des gesamten Vorhabens mit der Schaffung innerstädtischer Grünflächen in der gesamten Bahnstadt liegt der Anteil an unversiegelten Flächen mit Bodenfunktionen bei ca. 57,5 ha. Gegenüber der Bestandssituation führt das Vorhaben somit zu einer Reduzierung der ehemals versiegelten Flächen und somit zu einer Aufwertung aus bodenökologischer Sicht.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation:</i></p> <p>Nicht erforderlich</p>

<p><b>Schutzgut Wasser</b></p>	<p><i>Vorbelastung:</i> keine Hinweise auf Grundwasserbelastung aus den vormaligen Nutzungen</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Durch die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird eine Verringerung des Oberflächenabflusses sowie eine Erhöhung der Grundwasserneubildung erreicht. Dies wirkt sich positiv auf die Wasserbilanz aus. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Die Grundwasserbeschaffenheit wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation:</i></p> <p>Rückhaltung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrünung auf 66% der Dachflächen und</li> <li>- Anlage von Versickerungsflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima</b></p>	<p><i>Vorbelastung:</i> im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen und Gewerbeflächen geländeklimatisch vorbelastet</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Die Planung sieht eine vermehrte Bebauung im Bereich der Kaltluftbahnen des Neckartalabwindes vor.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung von Durchlüftungsbahnen</li> <li>- Begrünung auf 66% der Dachflächen, Fassadenbegrünung</li> <li>- Begrünung der Straßenräume und Blockinnenbereiche</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Luft</b></p>	<p><i>Vorbelastung:</i> hinsichtlich Luftschadstoffen keine über normale Hintergrundbelastung hinausgehende Vorbelastung. Lufthygienische Belastungen (höhere Stickoxid-Konzentrationen) durch Inversionswetterlagen, v.a. im Winter.</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Durch die Freihaltung von Durchlüftungsbahnen anhand der entsprechenden Ausrichtung der Baukörper, kann eine bedenkliche Belastungssteigerung ausgeschlossen werden.</p>
<p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p>	<p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Keine negativen Auswirkungen. Das Stellwerk 5 wird erhalten und mit dem Ziel der Einbindung in das städtische Leben saniert.</p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b></p>	<p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Das geplante Vorhaben führt in seiner Summe aus ineinander verketteten Wechselwirkungen zu Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Menschen und Landschaft.</p>

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Die Planung leitet sich aus der Rahmenplanung Bahnstadt ab. Grundlegende alternative Lösungsmöglichkeiten wurden daher nicht geprüft.

Alternative Anordnungen der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet sind in Hinblick auf die meisten Umweltbelange als nicht zielführend zu werten. In Bezug auf den Immissionsschutz würde eine veränderte Nutzungsgliederung – je nach Ausformung - zu einer Zunahme der Belastung schützenswerter Immissionsorte führen.

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen ergaben sich keine Schwierigkeiten.

**Energiekonzept:**

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht und ein Stromsparkonzept u.a. mit baulicher Optimierung für sommerlichen Wärmeschutzes beinhaltet. Es gilt außerdem die Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.

## **D 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.

### **1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ wird den relevanten Umweltbelangen wie folgt Rechnung getragen:

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung und die Maßnahmen im Böschungsbereich der Promenade berücksichtigt. Baumpflanzungen werden aus kleinklimatischen und gestalterischen Gründen festgesetzt.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Anlage von Versickerungsflächen, Festsetzungen zur Versiegelung des Bodens und die Anlage von Grünflächen beachtet. Das Kulturdenkmal wird durch die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck gesichert.

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

*(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)*

### **3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Hinblick auf die zentrale Lage der Bahnstadt im Stadtgefüge bietet sich das Gesamtareal der Bahnstadt grundsätzlich für eine Stadterweiterung an, die im besonderen Falle der Bahnstadt einen neuen, gut durchmischten Stadtteil im Sinne der europäischen Stadt schaffen wird.

Die Stadt Heidelberg verfolgt das Ziel das Angebot an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu erhöhen und dementsprechend auch den Wohnungsneubau zu forcieren.

Da eine Konversion der militärisch genutzten potenziellen Stadtumbaugebiete nicht absehbar war, stand für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung einer großflächigen Wohnbebauung nur das Areal der Bahnstadt zur Verfügung. Für eine hochwertige Wohnnutzung sieht die Rahmenplanung aufgrund der attraktiven Lage die südliche Stadtkante am Pfaffengrunder Feld vor. Gewerbliche Nutzungen schirmen das Plangebiet gegen den durch Bahn und Straßen verursachten Verkehrslärm ab.

Innerhalb des Stadtgebietes und der Bahnstadt bestehen keine gleichwertigen Standortalternativen für die Entwicklung eines hochwertigen urbanen Wohnens.

Heidelberg, den

Annette Friedrich  
Stadtplanungsamt