

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften

Weststadt –  
Südlich der Brücke Hebelstraße  
Nr. 61.32.04.36.00

Begründung

Stand: Fassung vom 12.06.2023  
(Fassung zum Satzungsbeschluss)



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.4	Verfahren	9
1.5	Eigentumsverhältnisse	9
1.6	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	9
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>10</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	10
2.2	Regionalplan	11
2.3	Flächennutzungsplan	11
<b>3</b>	<b>Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben</b>	<b>12</b>
3.1	Naturschutz	12
3.2	Wasserschutz	12
3.3	Denkmalschutz	13
3.4	Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg	13
<b>4</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte</b>	<b>13</b>
4.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	13
4.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	14
4.3	Beherbergungskonzept	15
4.4	Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte	16
4.4.1	Stadtklimagutachten	16
4.4.2	Masterplan 100% Klimaschutz	17
4.4.3	Klimaschutz-Aktionsplan	17
4.4.4	Artenschutzplan (2012)	17
4.4.5	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg	18
<b>5</b>	<b>Bestandssituation im Plangebiet</b>	<b>18</b>
5.1	Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet	18
5.2	Nutzungsstruktur im Umfeld	19
5.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands	19
5.3.1	Naturräumliche Gliederung, Geologie und Relief	19

5.3.2	Schutzgut Boden	19
5.3.3	Schutzgut Wasser	21
5.3.4	Schutzgut Klima	21
5.3.5	Schutzgut Arten- und Biotoppotential	21
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>22</b>
6.1	Nutzung und Baustruktur	22
6.2	Verkehr	23
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>24</b>
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	24
7.2	Gestaltung des Ortsbildes	28
7.3	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	28
7.4	Barrierefreiheit	29
7.5	Belange des Klimaschutzes	29
7.6	Belange der Ver- und Entsorgung	30
7.7	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	30
7.8	Belange des Artenschutzes	31
<b>8</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>32</b>
8.1	Festsetzungen für den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 BauGB)	32
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	32
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	33
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	35
8.1.4	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	36
8.1.5	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	37
8.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	37
8.1.7	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	37
8.2	Örtliche Bauvorschriften	46
8.2.1	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)	46
8.2.2	Zahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg)	46
8.3	Kennzeichnungen	47

8.4	Nachrichtliche Übernahmen	47
8.5	Hinweise	47
<b>9</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>48</b>
9.1	Einleitungsbeschluss	48
9.2	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung	48
9.3	Ergebnis der Behördenbeteiligung	48
<b>10</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>49</b>
10.1	Bodenordnung	49
10.2	Durchführungsvertrag	49

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

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

Die Stadt Heidelberg unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte Heidelberg in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Die E&S Immo3 GmbH beabsichtigt die Umnutzung und Bebauung der Grundstücke Hebelstraße 1/Römerstraße 92-96. Für die Grundstücke Hebelstraße 1/Römerstraße 92-94 (ohne Haus-Nr. 96) wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros happarchitecture. aus Frankfurt soll nun zur Umsetzung kommen.

Planungsrechtlich liegt das Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt Nord – Teilabschnitt II“ aus dem Jahr 1960. Dieser setzt insbesondere Baufluchten fest, die jedoch durch das Vorhaben nicht eingehalten werden. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in diesem Bebauungsplan nicht getroffen, so dass diesbezüglich § 34 BauGB zur Anwendung kommt. Insbesondere in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung liegt das erforderliche Einfügen in die Eigenart der Umgebungsbebauung nicht mit ausreichender Sicherheit vor.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch liegt vor.

Da der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung eines konkreten Vorhabens dient, wird er als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dementsprechend durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie durch einen Durchführungsvertrag ergänzt.

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

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,

den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

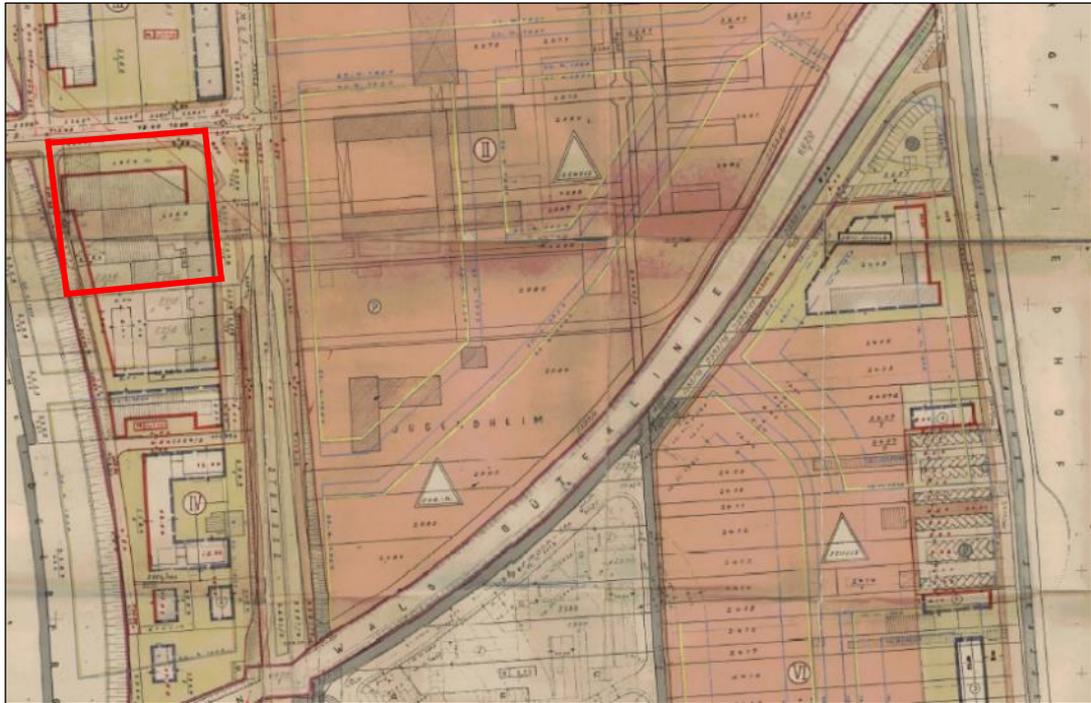
Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

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

### **1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

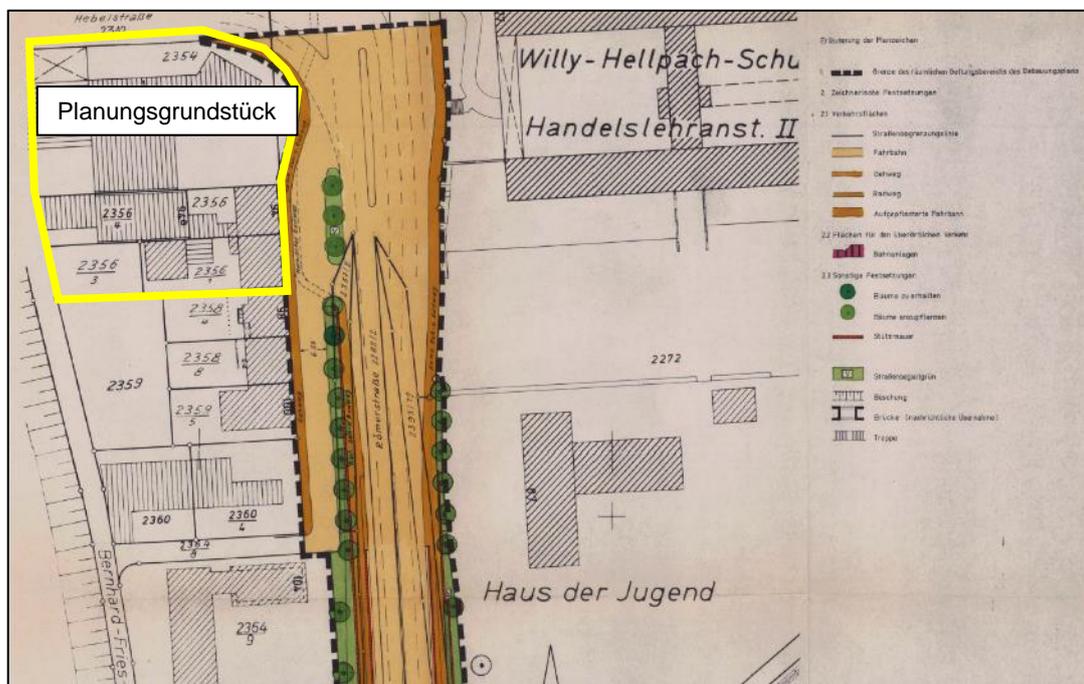
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Südstadt Nord – Teilabschnitt II“ aus dem Jahr 1960.

Dieser trifft nur Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen und Baulinien. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in diesem Bebauungsplan nicht getroffen.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Südstadt Nord – Teilabschnitt II“

Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Osten an den bestehenden Bebauungsplan „Südstadt – Aufweitung der Römerstraße im Bereich der Bahnüberführung“ aus dem Jahr 1988. Dieser beschränkt sich in seinen Festsetzungen auf die Verkehrsflächen.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Südstadt – Aufweitung der Römerstraße im Bereich der Bahnüberführung“

## 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für einen Neubau auf einer bereits bebauten Fläche und dient der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

## 1.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen befinden sich – soweit es sich um Baugrundstücksflächen handelt – im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

## 1.6 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Weststadt und wird begrenzt

- im Norden: durch die Mitte des Flurstücks 2312 (Hebelstraße)
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 2282/2 (Römerstraße)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 2358/4 und 2359
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 6619 (Bahntrasse Heidelberg-Bruchsal)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2312 (Hebelstraße) und 2364/5 (Bernhard-Fries-Weg) teilweise sowie die Flurstücke 2354, 2356, 2356/1, 2356/3, 2356/4 vollständig.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500, in der Fassung vom [12.06.2023](#).

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

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg**

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

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

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

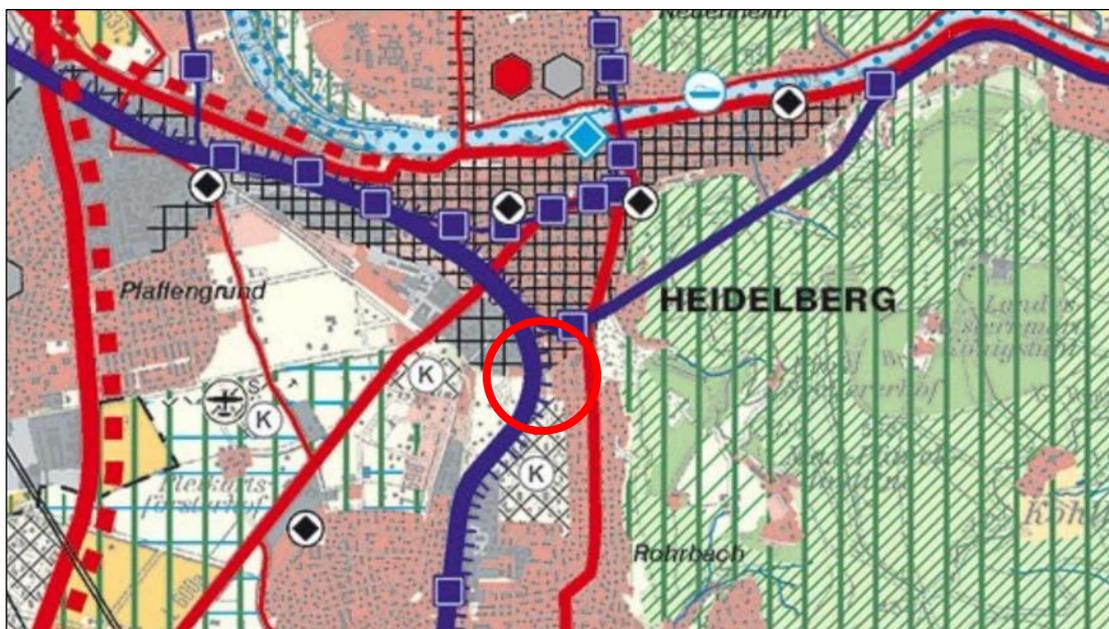
- Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.
- Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.
- Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen,
- Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sind regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich an den öffentlichen Schienenverkehr anzubinden. Im Bereich der Halte-

stellen des Schienenverkehrs ist vor allem in dichter besiedelten Räumen sowie in größeren Zentralen Orten auf eine Verdichtung der Bebauung, insbesondere durch Mindestwerte für die Siedlungsdichte, hinzuwirken.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

## 2.2 Regionalplan

Der im September 2014 genehmigten Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand aus. Auch die Entwurfsfassung zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans, welche am 11.12.2019 eingeleitet wurde, weist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand aus.



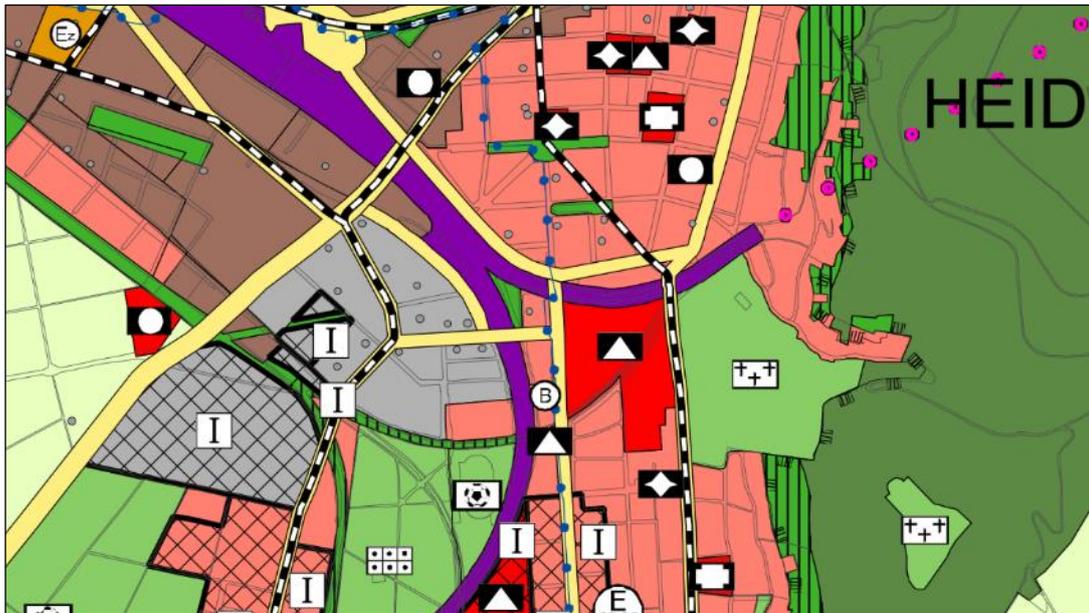
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

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 der am 07.07.2020 wirksam gewordenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

### 3 Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

#### 3.1 Naturschutz

##### Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 20-30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen gemäß §§ 20-30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vor.

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

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

#### 3.2 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG Mannheim-Rheinau.

Gemäß der genannten Rechtsverordnung ist das Errichten und das Erweitern von baulichen Anlagen zulässig, solange es sich um Vorhaben handelt, durch die kein Eingriff in das Grundwasser erfolgt.

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

### 3.3 Denkmalschutz

Die Kartierung der Bau- und Kunstdenkmäler von Heidelberg verzeichnet weder für das Planungsgebiet noch für das nähere Umfeld baulichen Anlagen als Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Das Plangebiet liegt jedoch in unmittelbarer Nähe eines Areals, in dem seit dem Bahnbau von 1910 Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer jungsteinzeitlichen Siedlung bekannt sind. Auch wenn wegen der vorherigen Bebauung kaum mit archäologischer Substanz zu rechnen ist, wird für Erdarbeiten eine archäologische Baubegleitung notwendig.

### 3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 umfasst in § 2 Schutzgegenstand alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne.

Bäume, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung von diesen Verboten ist nur möglich, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“.

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

## 4 Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

### 4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

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

*Zielbereich städtebauliches Leitbild:*

- Bauland ist sparsam zu verwenden.

Der Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale und der Aktivierung der Stadtumbaupotenziale 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 untergenutzte Flächen mobilisiert und der Gewerbeneubau 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 gesamte bauliche Umwelt einschließlich der Verkehrsinfrastruktur ist barrierefrei zu gestalten. Bei allen infrastrukturellen Einrichtungen sind die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.

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

## **4.2 Modell räumlicher Ordnung MRO**

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

Als Leitsätze des MRO werden unter anderen formuliert:

- 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.

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

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung.

### **4.3 Beherbergungskonzept**

Mit dem im Mai 2019 vom Gemeinderat beschlossenen Beherbergungskonzept soll die sehr dynamische Entwicklung des Beherbergungssektors in der Stadt städtebaulich gesteuert werden. Während auf der einen Seite Angebotsausweitungen in Heidelberg in Teilen erforderlich sind, um beispielsweise die zu erwartenden Nachfragezuwächse durch die sanierte Stadthalle, der Großsporthalle und insbesondere des Kongresszentrums zu bewältigen, können Erweiterungen des Angebots, die zu schnell und räumlich zu konzentriert erfolgen, auch einen Risikofaktor darstellen, der ungewollte Marktanpassungen nach sich ziehen kann. Zu benennen sind hier beispielsweise der Verlust an Angeboten in den Randstadtteilen und im Umland, die Verdrängung von inhabergeführten, kleinen und mittleren Unternehmen und ein zunehmendes Konfliktpotenzial mit den städtebaulichen und baukulturellen Erfordernissen der Stadtentwicklung.

Das Plangebiet liegt hierbei im Geltungsbereich des Stadtteils Weststadt. Laut dem Beherbergungskonzept wird der Geltungsbereich der Weststadt insbesondere am nördlichen und westlichen Rand durch Spill-Over-Effekte des Beherbergungssektors aus den Nachbarstadtteilen stark beeinflusst. Zur Vermeidung der dargestellten negativen städtebaulichen Effekte auf diese Lagen im Stadtteil und zur Vermeidung von zu starken Konzentrationsprozessen im Umfeld der Altstadt (Vermeidung von ungewollten Marktaustritten in den peripheren Stadtteilen und im Umland) wird empfohlen, jegliche Genehmigung weiterer Beherbergungsangebote nur noch ausnahmsweise nach Prüfraster zuzulassen. Abseits der Bestandspflege sollten Neuansiedlungen zunächst auf die bereits laufenden Planungen im Umfeld der Altstadt beschränkt werden, um dem Bestand ausreichend Zeit zur Marktanpassung einzuräumen und die gewollte Mischung, in der auch inhabergeführte kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden, zu erhalten.

Die vorliegende Planung, die keine Nutzung durch Beherbergungsbetriebe beinhaltet, entspricht somit den Zielsetzungen des Beherbergungskonzepts.

## **4.4 Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte**

### **4.4.1 Stadtklimagutachten**

Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“, das durch die Projektgemeinschaft GEONET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Fr. G. Gross (Universität Hannover) erstellt wurde, vorgelegt. Dieses Gutachten schreibt das ursprüngliche Gutachten aus dem Jahr 1995 fort. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Methodischer Ausgangspunkt für die Analyse der klimaökologischen Funktion ist die Gliederung des Stadtgebietes in bioklimatisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsräume) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsräume). Sofern diese Räume nicht unmittelbar aneinandergrenzen und die Luftaustauschprozesse stark genug ausgeprägt sind, können linear ausgerichtete, gering überbaute Freiflächen (Kaltluftleitbahnen) beide miteinander verbinden. Im Vordergrund der Bewertung stehen dabei austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen.

In den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ ergeben sich aus dem Klimagutachten folgende Erkenntnisse:

- Das Planungsgebiet ist Teil des Wirkungsraums We-W3, der die Fläche zwischen den Bahnlinien Richtung Neckargemünd und Karlsruhe, der ehemaligen Gleistrasse zum Rangierbahnhof und der Römerstraße umfasst.
- In der simulierten Nachtsituation wurde eine durchschnittliche Temperatur von 16,9°C ermittelt. Dies ist 2,6 Grad Celsius höher als die Heidelberger Durchschnittstemperatur zur gleichen Zeit.
- Die Bebauung ist von durchgrünten Abstandsflächen umgeben, welche die nächtliche Durchlüftung begünstigen.
- Durch den hohen Versiegelungsgrad westlich der Römerstraße ist die bioklimatische Situation allerdings nicht so günstig wie östlich der Römerstraße im Bereich der dortigen Schulen

Die Gutachter empfehlen für Vorhaben westlich der Römerstraße kleinräumige Maßnahmen wie Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Straßenbäume zu realisieren. Außerdem sollten Neubauten ggf. parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet werden.

Im Bebauungsplan werden die Empfehlungen durch eine Begrünung der Dachflächen und der Fassaden umgesetzt. Gegenüber dem Bestand, der sich als annähernd voll versiegelte Fläche darstellt, ergibt sich damit eine Minderung des klimatisch wirksamen Versiegelungsgrads.

#### **4.4.2 Masterplan 100% Klimaschutz**

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050. Der Masterplan wurde mit Beschluss des Gemeinderats am 21. November 2019 auf der Grundlage der aktuellen CO<sub>2</sub> -Bilanz fortgeschrieben.

Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen. Insbesondere sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme.
- Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.
- Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

#### **4.4.3 Klimaschutz-Aktionsplan**

In der Sitzung des Gemeinderats am 21. November 2019 wurde neben der Fortschreibung des Masterplans 100% Klimaschutz gleichzeitig ein 30-Punkte- Klimaschutz-Aktionsplan verabschiedet. Er enthält die Zielvorgaben, Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen, mit denen in Verbindung mit den Strategien des „Masterplan 100 % Klimaschutz“ die Stadt Heidelberg ihre Vorhaben zur Erreichung des 1,5 Grad-Ziels der Klimaschutzkonferenz von Paris schneller erreichen können soll.

Die energetischen Vorgaben für die geplanten Gebäude werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verankert.

#### **4.4.4 Artenschutzplan (2012)**

Der Erhalt der biologischen Vielfalt im Ballungsraum stellt eine besondere Herausforderung dar. Die starke Zerschneidung der Landschaft durch zahlreiche Straßen, kleinflächige Biotope, kleinparzellige Grundstücke und komplizierte Besitzverhältnisse, Freizeitnutzung und Erholungssuche erfordern ein hohes Maß an konzeptioneller Arbeit und Organisation. Zur Absicherung des Vorhabens stellt die Stadt Heidelberg eigene Grundstücke zur Verfügung und koor-

diniert Maßnahmen auf privaten Grundstücken. Die begleitenden Forschungsarbeiten ermöglichen eine langfristige wissenschaftliche Begleitung und Kontrolle sowie eine Überprüfung der Wirksamkeit der ergriffenen Managementmaßnahmen.

Für die Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzplans wurden sechs Schwerpunktbereiche definiert. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine besondere Arten- und Biotopausstattung aus. Es ist eine hohe Dichte an geschützten Biotopen vorhanden und/oder es kommen zahlreiche Arten der Roten Listen vor. Außerdem sind es Gebiete mit repräsentativem Charakter für die verschiedenen Naturräume Heidelbergs und deren typischen Arten und Biotopen.

Das Plangebiet liegt in keinem Schwerpunktbereich.

#### **4.4.5 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg**

Im Leitfaden „Heidelberger Dach(g)arten - Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ sind die Anforderungen an die Substratstärke, den Substrataufbau und die zu verwendenden Pflanzen und das Saatgut, die bei einer Dachflächenbegrünung zu beachten sind, zusammenfassend vorgegeben.

Weiterhin sind die Anforderungen, die bei einer Nutzung von begrünten Dachflächen durch Solaranlagen zu beachten sind, benannt.

[Die Vorgaben des Leitfadens finden Berücksichtigung in der Planung. In Bezug auf die Flächenanteile der Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen wird vom Handlungsleitfaden abgewichen. Es gelten die Angaben vom VEP. Demnach werden von der begrünten Dachfläche maximal 40 % der begrünten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überbaut.](#)

## **5 Bestandssituation im Plangebiet**

### **5.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet**

Die vorhandene Nutzung entspricht einer Mischgebietsnutzung. Die nördliche Teilfläche des Plangebiets (Flurstück Nr. 2354) ist durch ein eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude mit den vorgelagerten Verladungs- und Rangierflächen genutzt. Das ursprünglich dort vorhandene Autohaus wurde bereits vor mehreren Jahren geschlossen. Verblieben ist lediglich die Kfz-Werkstatt mit ihren zugehörigen Abstellflächen. Als Nachfolgenutzung erfolgt eine Nutzung durch die Deutsche Post (Paketannahme und -ausgabe) sowie durch einen Einzelhandelsbetrieb.

Die südlichen Grundstücke des Plangebiets, entlang der Römerstraße (Flurstücke 2356 und 2356/1, Römerstraße 94 und 96) sind mit viergeschossigen Wohnhäusern, die in den 1950er Jahren errichtet wurden, bebaut. Im Erdgeschoss des Gebäudes auf Flurstück 2356/1 befindet sich ein Fachgeschäft für Bodenbeläge.

Die durch den Bernhard-Fries-Weg erschlossenen rückwärtigen Flächen werden als Abstellflächen für Gebrauchtwagen genutzt bzw. sind durch Lagerhallen bebaut.

## **5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Heidelberger Weststadt.

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine bestehende Bebauung mit Mischgebietscharakter an. Im Westen befindet sich die Bahnstrecke Heidelberg-Bruchsal in Nord-Süd-Richtung. Die Brücke der Hebelstraße führt in das westlich der Bahngleise liegende Gewerbegebiet. Im Norden schließt, durch die Hebelstraße getrennt, ebenfalls eine bestehende, vorwiegend dem Wohnen dienende Bebauung mit Mischgebietscharakter an. Nördlich davon befindet sich die Bahntrasse Heidelberg-Mosbach in West-Ost-Richtung bzw. die Heidelberger Weststadt.

Im Osten grenzen jenseits der Römerstraße die Willy-Hellpach-Schule (Berufsbildende Schule) und die Pestalozzischule (Grundschule) an. Die Schulen sind in eine parkartige Grünfläche eingebettet.

## **5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

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

Der Untersuchungsraum zählt zum Naturraum 226 Neckar-Rhein-Ebene Bergstraße/ 226.2 Heidelberger Taltrichter im Übergang zur Neckar-Rheinebene in der Untereinheit Schwetzingen Sand. Beim Heidelberger Taltrichter handelt es sich um den beckenartig verbreiterten Ausgang des Neckartals aus dem Odenwald mit Schottersohle und einen aufgelagerten Schuttkegel.

### **5.3.2 Schutzgut Boden**

Im bisherigen Zustand zeigt sich das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Nur im Südwesten findet sich eine kleine nur bedingt versiegelte Fläche. Es handelt sich hier um eine Schotterfläche mit spärlichem ruderalen Bewuchs, die jedoch zum Abstellen von Gebrauchtfahrzeugen genutzt wird. Natürliche Bodenstrukturen sind an keiner Stelle im Planungsgebiet mehr zu finden. Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen somit auf der gesamten Fläche außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen des zur Planung erstellten Bodengutachtens „Hebelstraße 1, Heidelberg“ (RT Consult GmbH, Mannheim, 31.08.2021) sind 13 Sondierbohrungen ausgeführt worden. Dabei wurde folgendes festgestellt:

#### Bodenverhältnisse:

Unter der befestigten Geländeoberfläche sind anthropogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,3 m bis 2 m erbohrt worden. Die Auffüllungen besitzen

überwiegend eine sandig-kiesige Matrix, jedoch sind mitunter auch tonig-schluffige Auffüllungsböden vorhanden. Die Auffüllungen enthalten Fremdbestandteile in unterschiedlicher Art und Menge. Im Wesentlichen handelt es sich um Bauschuttreste (hauptsächlich Ziegel-, Backstein- und Betonbruch), zuweilen traten auch kohlige Reste auf. Die Auffüllungen sind locker gelagert.

Unterhalb der Auffüllungen wurden in der Regel bindige Böden bestehend aus leichtplastischen Tonen und Schluffen steifer Konsistenz angetroffen. Das bindige Schichtpaket erreicht Mächtigkeiten von 1,6 m bis 3,2 m.

Unterhalb der oben aufgeführten Schichten folgen dann ausschließlich sandige Kiese bzw. kiesige Sande, die bis in größere Tiefen zu erwarten sind. In den Kiesen sind erfahrungsgemäß auch Steine bis hin zu größeren Blöcken (Findlinge) eingelagert. Die Lagerungsdichte der Kiese ist dicht. In den Endtiefen der Bohrungen und Sondierungen war häufig kein weiterer Fortschritt festzustellen, was u.a. auch auf die erwähnten Steine und Findlinge zurückzuführen ist.

### Abfalltechnische Untersuchungen

#### **Untersuchungsumfang**

Die aus den Aufschlüssen gewonnenen Proben der Auffüllungen ist als Mischprobe nach organoleptischem Befund und bautechnischen Gesichtspunkten zusammengestellt und nach den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. der baden-württembergischen Verwaltungsvorschrift (VwV-Boden) analysiert worden.

#### **Schwarzdecken**

In der untersuchten Schwarzdeckenprobe konnten keine PAK (polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe) oberhalb der Bestimmungsgrenze ermittelt werden. Dem Ergebnis zufolge ist das untersuchte Schwarzdeckenmaterial als Ausbauasphalt einzustufen.

#### **Auffüllungen**

Die Ergebnisse der Deklarationsanalysen an den Auffüllungen wurden den Zuordnungswerten nach der baden-württembergischen Verwaltungsvorschrift (VwV-Boden) gegenübergestellt. Aufgrund der Belastungswerte durch Blei, Kupfer und Zink erfolgt bei der abfalltechnischen Bewertung eine Einstufung in die Einbauklasse Z 0\*IIIA. Laut Bodengutachten werden somit bei der geplanten Baumaßnahme voraussichtlich keine Materialien anfallen, die als gefährlich einzustufen sind.

### **5.3.3 Schutzgut Wasser**

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß dem Bodengutachten „Hebelstraße 1, Heidelberg“ (RT Consult GmbH, Mannheim, vom 31.08.2021) steht das Grundwasser selbst bei Grundwasserhöchstständen erst ca. 10 - 15 m unter Gelände und damit noch unterhalb der Aushubsohle an und ist somit ohne Belang.

Die wenigen bedingt versiegelten Flächen (ca. 230 m<sup>2</sup> Schotterflächen) tragen – auch wenn sie bereits durch ihre Nutzung als Kfz-Abstellflächen verdichtet wurden - zur Grundwasserneubildung im Plangebiet mit einer Neubildungsrate von 50 bis 100 mm pro Jahr bei.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird bislang der Kanalisation zugeleitet.

### **5.3.4 Schutzgut Klima**

Dem Planungsgebiet kommt durch die weitgehende Versiegelung und dem fehlenden Grünbestand keine Bedeutung für das Schutzgut Klima zu.

Hinsichtlich der Einordnung in das gesamtstädtische Gefüge wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.5.1 „Stadtklimagutachten“ verwiesen.

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

Die Flächen des Plangebiets sind von umgebenden Grün- und Landschaftsstrukturen weitestgehend separiert. Eine grünordnerische Vernetzung mit angrenzenden Landschaftsräumen ist für das Plangebiet dementsprechend nicht zu dokumentieren.

Im Rahmen einer „Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zum geplanten Abriss Hebelstraße 1 / Römerstraße 94-96“, erstellt durch das Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing, Heidelberg, mit Datum vom 26.08.2021, wurden die vorkommenden Arten im Planungsgebiet erfasst. Als Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung der Flächen Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten nicht zu erwarten sind. Im Rahmen der Begehungen wurden keine entsprechend streng oder besonders geschützten Pflanzenarten gefunden. Auch seltene Arten sind nicht vorhanden.

Das Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Mauereidechse, ist insbesondere wegen den nahegelegenen Bahngleisen möglich, aufgrund der weitestgehenden vollständigen Versiegelung der Flächen und weitgehend fehlender geeigneter Habitatstrukturen jedoch unwahrscheinlich. Bei den Begehungen konnten auch auf der geschotterten Stellfläche für PKW keine Hinweise auf das Vorkommen von Eidechsen gefunden werden.

Hinweise auf das Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten wie insbesondere Haussperlinge und auch Hausrotschwanz, Gartenbaumläufer, Schwalben oder Mauersegler konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden. An und in den Gebäuden wurden keine Nistaktivitäten oder Hinweise auf Niststandorte gefunden. Offene Dachstühle wurden von innen begutachtet, jedoch konnten auch dort keine Kotspuren oder andere Hinweise auf Nester festgestellt werden.

Das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten ist möglich, da potentielle Spaltenquartiere, welche vor allem für kleine Fledermausarten als Einzelübertragungsquartiere geeignet sind, nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Bei den Untersuchungen wurden allerdings keinerlei Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen, wie Kot- oder Urinspuren oder Futterreste gefunden. Auch konnten bei den Untersuchungen keine Fledermäuse an den Gebäuden und im unmittelbaren Umfeld gesichtet werden. Vorkommen von Überwinterungs- oder Wochenstubenquartieren können daher ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Untersuchungsfläche als Teil von Jagdhabitaten ist zwar wahrscheinlich, wegen der geringen Größe ist jedoch lediglich von einer geringfügigen Bedeutung auszugehen.

## **6 Städtebauliche Planungskonzeption**

### **6.1 Nutzung und Baustruktur**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Umnutzung und Bebauung der Grundstücke Hebelstraße 1/Römerstraße 92-96 in Heidelberg. Der vorhandene Gebäudebestand soll hierzu komplett abgebrochen werden

Die geplante Neubebauung soll als einheitlicher Gebäudekomplex in Form einer Blockrandbebauung entstehen. Damit wird die bestehende Bauflucht entlang der Römerstraße aufgenommen und entlang der Hebelstraße eine neue Bauflucht in einer an die städtebauliche Lage und die verkehrliche Bedeutung der Hebelstraße angemessenen Form geschaffen. Die Geschossigkeit orientiert sich im südlichen Teil am bisherigen Gebäudebestand, steigt dann aber – wiederum unter Berücksichtigung der städtebaulichen Lage des Geländes - bis zur Hebelstraße auf bis zu sechs Geschosse an. Zum Bernhard-Fries-Weg wird die Blockrandbebauung fortgeführt, hier jedoch insbesondere aus Schallschutzgründen zur Abschirmung eines ruhigen Innenhofs von den Emissionen der angrenzenden Bahnlinie.

Hinsichtlich der Nutzung ist trotz der bislang im Bestand dominierenden gewerblichen Nutzung künftig vorwiegend eine Wohnnutzung mit insgesamt ca. 100 Wohnungen vorgesehen. Dies begründet sich zum einen aus dem dringenden Wohnraumbedarf in Heidelberg und der Lage im Stadtgefüge, die an dieser Stelle ein zentrumsnahes Wohnen ermöglicht. Andererseits ist durch die Lage am Knotenpunkt Hebelstraße/Römerstraße die verkehrliche Erreichbarkeit für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Nutzungen mit relevantem Publikums- oder Lieferverkehr, stark eingeschränkt. Gewerbliche Nutzungen

sind daher nur in Form kleinerer Geschäfte und Dienstleistungen und nur im Erdgeschoss entlang der Hebelstraße vorgesehen.

Im Blockinnenbereich ist zudem aufgrund des in der Weststadt bzw. der Südstadt bestehenden dringenden Bedarfs an Betreuungsplätzen eine Kindertagesstätte mit den zugehörigen Nebenräumen und Freiflächen geplant.

Der ruhende Verkehr wird durch eine Tiefgarage im Untergeschoss aufgenommen. Die Tiefgarage wird über den Bernhard-Fries-Weg erschlossen.

## 6.2 Verkehr

### Individualverkehr

Die Anbindung des Vorhabens an das örtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Bernhard-Fries-Weg. Durch die südlich des Planungsgebiets bestehende Verbindung zwischen dem Nebenast der Römerstraße und dem Bernhard-Fries-Weg ist eine Befahrbarkeit dieser Straße trotz ihrer geringen Fahrbahnbreite und der fehlenden Wendemöglichkeit am südlichen Ende auch für LKW, insbesondere für Müllfahrzeuge, gegeben.

Die Fahrbahn des Bernhard-Fries-Wegs bleibt in ihrer bisherigen Breite erhalten, erhält jedoch auf der Ostseite – soweit noch nicht vorhanden - einen mindestens 1,50 m breiten, von der Fahrbahn abgetrennten Gehweg. Stellplätze für die Bewohner, Besucher, Kunden und Beschäftigten werden ausschließlich in einer Tiefgarage realisiert. Diese wird durch eine Ein- und Ausfahrt am Bernhard-Fries erschlossen. Es findet somit keine unmittelbare Erschließung über die Hebel- und Römerstraße durch den MIV statt. Einzig im Bereich des parallel zur Römerstraße verlaufenden Nebenastes sollen einzelne Kurzzeitparkplätze, insbesondere zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs zur Kindertagesstätte, angeordnet werden können.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die **im Radius** von ca. **350 m** entfernte S-Bahn-Haltestelle Heidelberg Weststadt/Südstadt zusammen mit der dort direkt angrenzenden Straßenbahn- und Bushaltestelle „S-Bahnhof Weststadt/Südstadt“ gesichert. Des Weiteren finden sich in ca. **400 m** Entfernung an der Römerstraße die Bushaltestelle „Feuerbachstraße“ sowie in ca. **450 m** Entfernung in der Hebelstraße die Straßenbahnhaltestelle „Rudolf-Diesel-Straße“.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gesichert.

### Radverkehr

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Erreichbarkeit zur Radwegeroute auf der ehemaligen Bahntrasse parallel der Rudolf-Diesel-Straße und der Liebermannstraße. Dieser verbindet die Bahnstadt im Westen mit dem Radweg im Straßenraum der Rohrbacher Straße im Osten, von dem aus wiederum über die als Fahrradstraße ausgewiesene Gaisbergstraße eine sichere Verbindung in die Innenstadt besteht. ~~Auch die Römerstraße verfügt beidseitig über getrennte Radwege im Straßenraum.~~

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

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

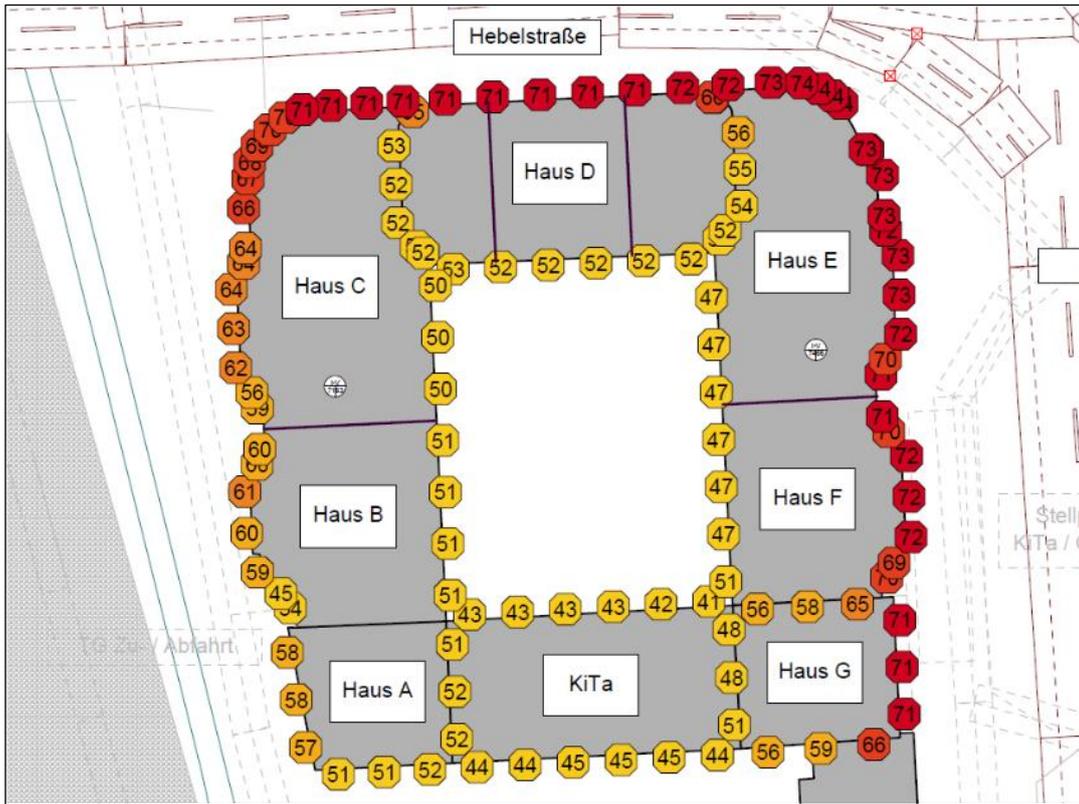
Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung insbesondere berührt durch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen, durch mögliche Bodenbelastungen mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen [sowie durch die bioklimatische Belastung](#).

#### **Verkehrsimmissionen**

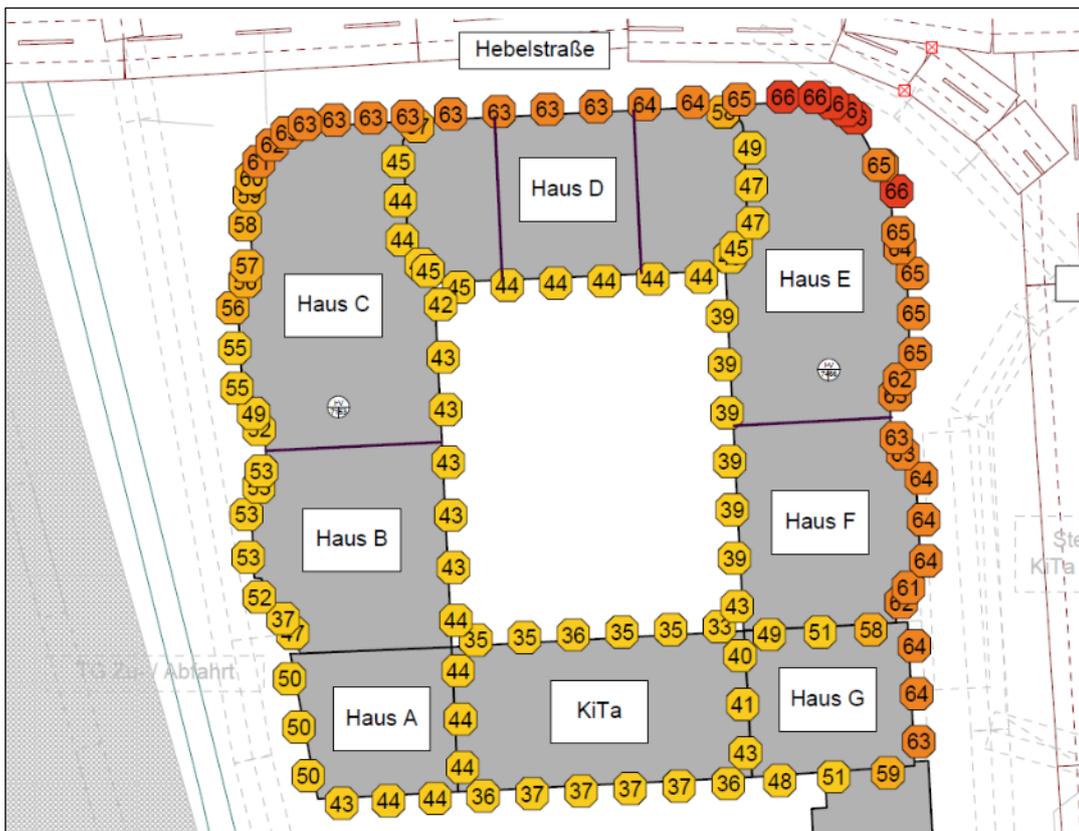
Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen sowie der Bahnlinie ein. Daher wurde zum Vorhaben durch das Büro GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen, Stuttgart, mit Datum vom 15.03.2022 eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Das Gutachten hat dabei folgende Themen untersucht:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm der Eisenbahn auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Gesamtverkehrslärm (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm) auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens werden durch den Straßenverkehr im Prognosejahr 2035 die Orientierungswerte für Urbane Gebiete der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 63 dB(A)/45 dB(A) an den zur Hebelstraße und zur Römerstraße zugewandten Fassaden um bis zu 11 bzw. 21 dB(A) überschritten. Entlang der Bahnlinie werden Tags die Orientierungswerte eingehalten. Nachts betragen die Überschreitungen bis zu 12 dB(A). An der Südfassade sowie im Innenhof werden die Orientierungswerte für Urbane Gebiete eingehalten.

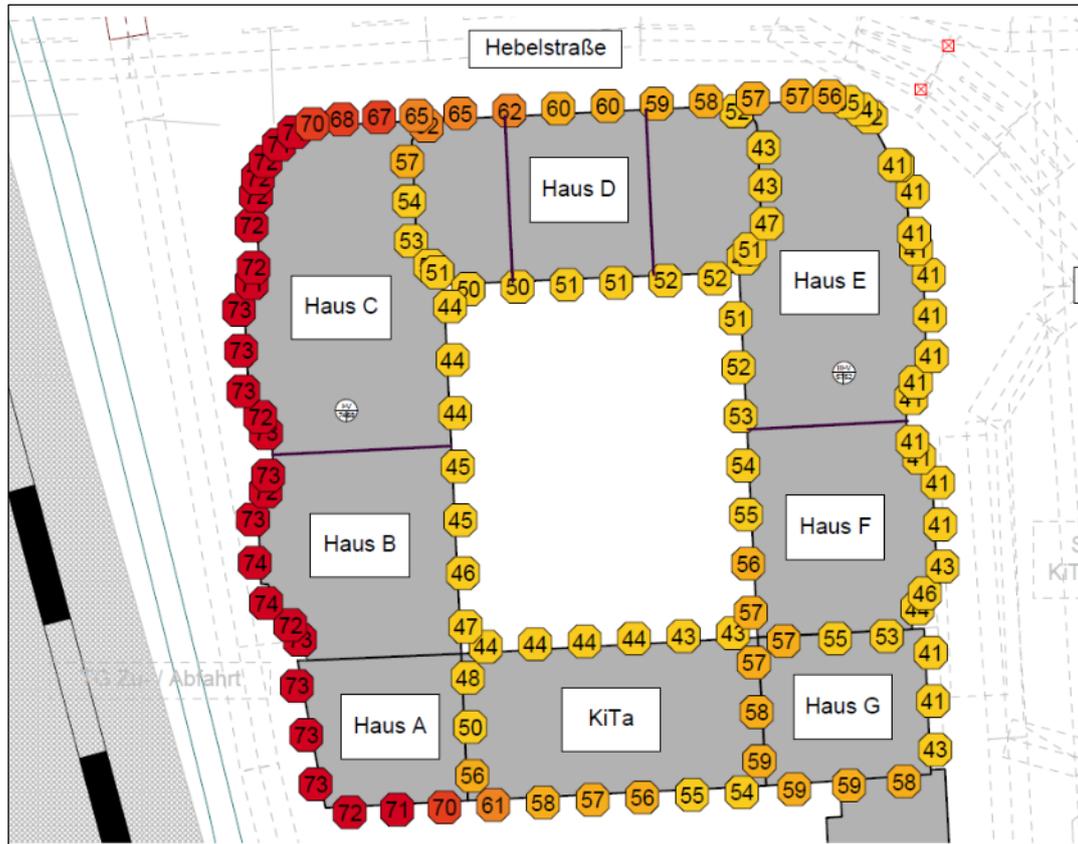


Straßenverkehr, höchster Beurteilungspegel je Fassadenabschnitt, Tag, Prognosejahr 2035. Aus: GN Bauphysik, 15.03.2022

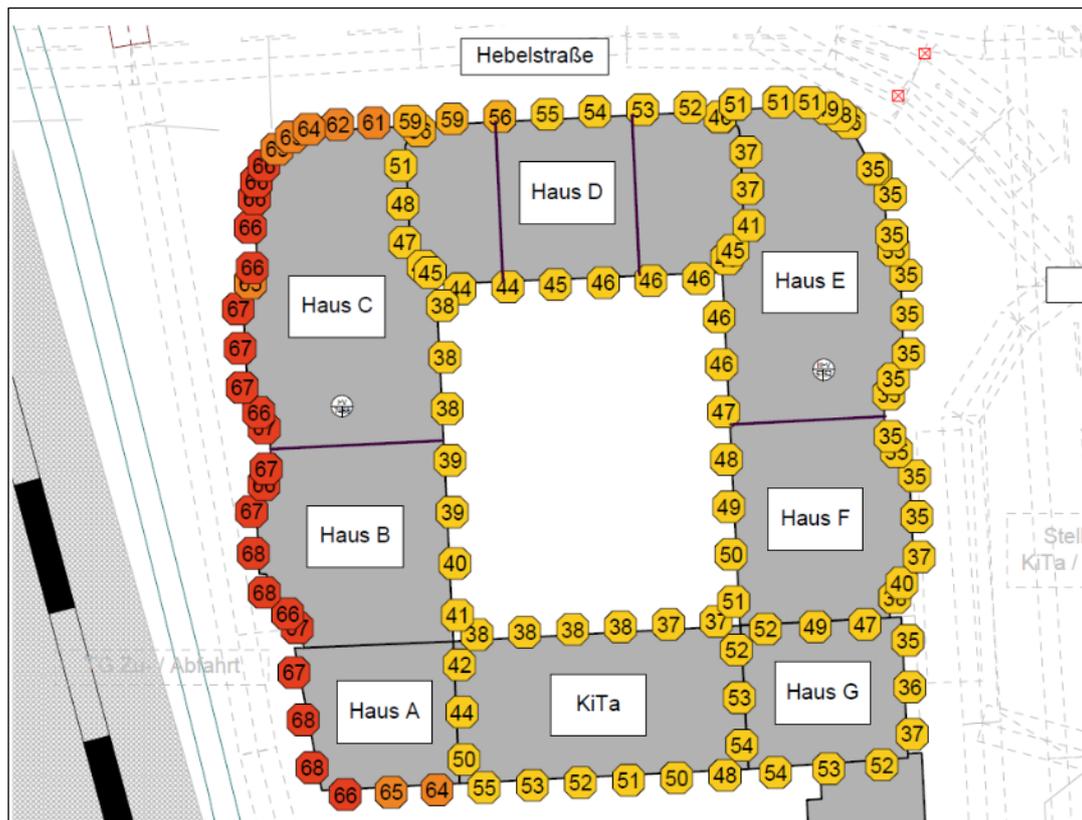


Straßenverkehr, höchster Beurteilungspegel je Fassadenabschnitt, Nacht, Prognosejahr 2035. Aus: GN Bauphysik, 15.03.2022

Durch den Schienenverkehr werden im Prognosejahr 2030 die Orientierungswerte für Urbane Gebiete der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 63 dB(A)/45 dB(A) werden tags an der Westfassade sowie in Teilabschnitten entlang der Hebelstraße um bis zu 12 dB(A) und nachts an der Westfassade entlang der Hebelstraße um 23 dB(A) überschritten.



Schienenverkehr, höchster Beurteilungspegel je Fassadenabschnitt, Tag, Prognosejahr 2030.  
Aus: GN Bauphysik, 15.03.2022



Schienenverkehr, höchster Beurteilungspegel je Fassadenabschnitt, Nacht, Prognosejahr 2030.  
Aus: GN Bauphysik, 15.03.2022

Zum Schutz einer Wohnnutzung auf Flächen, auf denen der Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ übersteigt, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies gilt insbesondere für alle nach außen orientierten Fassadenabschnitte, da an diesen nicht nur die Orientierungswerte der DIN 18005, sondern auch der Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle bzw. der Gesundheitsgefahr für Wohnnutzungen von 70 dB(A) am Tag und/oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht und überschritten wird.

### Altlasten

Das Plangebiet wurde über einen längeren Zeitraum gewerblich genutzt. So befand sich hier von 1951 bis 2017 ein KFZ-Betrieb und von 1951 bis 2011 zunächst eine öffentliche Tankstelle (bis 1960) und eine Betriebstankstelle.

Das Grundstück Fist. Nr. 2354 wurde daher gemäß Angaben des Umweltamts der Stadt Heidelberg in das Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Rubrik „B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ aufgenommen. Die Einstufung „B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bedeutet, dass Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß §3 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zwar bestehen, bei der aktuellen Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicher vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade jedoch unwahrscheinlich (keine Exposition).

Ggf. erforderliche Auflagen werden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt.

### **Bioklimatische Belastung**

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und verfügt über keine relevanten Grünstrukturen. Dementsprechend trägt die Fläche zur Überhitzung des Siedlungsraums bei. Zugleich tragen die vorhandenen Gebäude zu einer Behinderung möglicher Frischluftströme von den östlich gelegenen Hängen Richtung Westen bei.

Zur Minderung der bioklimatischen Belastung wird für die Gebäude eine Dachflächen- und Fassadenbegrünung vorgegeben. Ebenso ist der geplante Innenhof zu begrünen.

## **7.2 Gestaltung des Ortsbildes**

Das Planungsgebiet ist Teil einer Fläche, die ursprünglich an drei Seiten von Bahnlinien umgeben war, durch die Römerstraße durchschnitten wird und auf der sich über Jahrzehnte eine städtebaulich heterogene Bebauung entwickelt hat. Bislang besteht keine ablesbare städtebauliche Struktur innerhalb des Gesamtareals.

Mit der geplanten Bebauung soll zumindest die Fläche südlich der Hebelstraße, westlich der Römerstraße, städtebaulich klar gefasst werden und als Teil des innerstädtisch bebauten Bereichs erkennbar werden. Daher ist in der Planung eine strenge Blockrandstruktur mit einer an die Lage im Stadtgefüge angepassten Geschossigkeit bzw. baulichen Dichte vorgesehen.

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

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

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

Für den Individualverkehr erfolgt die Erschließung des Planungsgebiets ausschließlich über die Tiefgarageneinfahrt am Bernhard-Fries-Weg. Die Hebel- und Römerstraße werden so von zusätzlichen Einfahrten freigehalten.

Der Bernhard-Fries-Weg erhält angrenzend an die bisherige Fahrbahn, die in ihrem Bestand verbleibt, auf der Ostseite einen mindestens 1,50 m breiten Gehweg. Damit kann ein verkehrssicherer Zugang zu den geplanten Wohngebäuden entlang des Bernhard-Fries-Wegs geschaffen werden.

#### **7.4 Barrierefreiheit**

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

Für die künftigen Gebäude werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 LBO „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind. § 35 LBO „Wohnungen“ regelt, dass in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Zudem sind Anforderungen an die barrierefreie Ausgestaltung dieser Wohnungen formuliert.

Die Einhaltung der einschlägigen Anforderungen an die Barrierefreiheit wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

#### **7.5 Belange des Klimaschutzes**

Die Zielvorgaben zum Klimaschutz, die sich die Stadt Heidelberg gesteckt hat, sind in dem im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz sowie im 30-Punkte-Klimaschutz-Aktionsplan aus dem Jahr 2019 konkretisiert.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Nutzung der Dachflächen der geplanten Gebäude - unter Beachtung der Vorgaben des Handlungsleitfadens Heidelberger Dachgarten“ zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ - durch Photovoltaik-Anlagen vorgesehen.

Die weiteren energetischen Vorgaben für die geplanten Gebäude, die über die gesetzlichen Anforderungen des Gebäude-Energiegesetzes weitere Energieeffizienzmaßnahmen vorsehen, werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verankert.

## 7.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser kann durch die Stadtwerke Heidelberg AG erfolgen. Die Standorte für Transformatorenstationen sind im weiteren Verfahren noch mit dem Versorger abzustimmen.

Das Leitungsnetz der Stadtwerke Heidelberg ist in der Lage, den Mindestlöschwasserbedarf nach den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) bereitzustellen.

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

In Bezug auf das Niederschlagswasser ist angesichts der bestehenden weitgehenden Versiegelung des Planungsgebiets sowie der vorgesehenen Dachflächenbegrünung insgesamt mit einer Minderung des Niederschlagswasseranfalls bzw. mit einer zeitlichen Verzögerung des Starkregenabflusses zu rechnen.

Die Abfallentsorgung erfolgt entlang der angrenzenden Straßen. Durch die Verbindung zwischen dem Nebenast der Römerstraße und dem Bernhard-Fries-Weg südlich des Planungsgebiets ist eine Befahrbarkeit dieser Straße trotz ihrer geringen Fahrbahnbreite und der fehlenden Wendemöglichkeit am südlichen Ende für Müllfahrzeuge gegeben.

## 7.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der tatsächlichen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen.

Nutzung	Bestand	Künftiges Baurecht ( GRZ 0,7 und zulässige Überschreitung bis 0,85, für begrünte Tiefgaragen bis 1,0)
Öffentliche Verkehrsfläche	1.000 m <sup>2</sup>	1.010 m <sup>2</sup>
Gebäude, Dachfläche unbegrünt	2.210 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Gebäude, Dachfläche begrünt	--	1.300 m <sup>2</sup>
Sonstige völlig versiegelte Fläche	1.260 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Sonstige weitgehend versiegelte Flächen (Schotterflächen/Grünflächen auf Tiefgarage)	230 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.700 m<sup>2</sup></b>	<b>4.700 m<sup>2</sup></b>

Durch die Planung wird gegenüber dem Bestand als Mehrversiegelung eine Bebauung einer bisherigen Schotterfläche zugelassen. Allerdings wird diese Mehrversiegelung unmittelbar kompensiert durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung bzw. die Begrünung der Tiefgarage. Sowie die Pflanzung von mindestens 3 standortgerechten und heimischen Laubbäumen im Innenhof. Es ergeben sich somit weder nachteilige Auswirkungen auf den Boden noch auf den Wasserhaushalt. Für Arten- und Biotope entstehen gegenüber dem Bestand erweiterte Lebensraummöglichkeiten, wenngleich ebenfalls nur mit eingeschränkter Bedeutung für den Naturhaushalt, da keine Vernetzung mit umgebenden Strukturen erreicht werden kann.

Klimatisch ergibt sich durch die vorgesehene Begrünung eine Minderung der Aufwärmung versiegelter Flächen. Eine über das bestehende Maß hinausgehende Maß an Beeinträchtigungen von Luftströmungen, die zu einer relevanten Verschlechterung der Durchlüftung angrenzender Siedlungsflächen führen könnte, ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind durch die Planung somit keine relevanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Im Übrigen ist auch kein Ausgleich erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden im Vorhaben- und Erschließungsplans fixiert und werden über diesen verbindlich.

## **7.8 Belange des Artenschutzes**

In Bezug auf das Artenschutzrecht ist trotz des hohen Versiegelungsgrads nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

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

Im Zuge des Bebauungsplanverfahren wurde daher ein Artenschutzgutachten erstellt. Gemäß der „Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zum geplanten Abriss Hebelstraße 1 / Römerstraße 94-96“, erstellt durch das Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing, Heidelberg, mit Datum vom 26.08.2021, sind nur die potenziellen Vorkommen von Fledermäusen artenschutzrechtlich relevant. Der Verlust möglicher Tageseinzelquartiere ist daher durch Installation

und dauerhaften Erhalt von einem Feldermauskasten/-brett im Umfeld des Untersuchungsgebietes zu ersetzen. Eine Installation ist sowohl an Gebäuden als auch an Gehölzen möglich. Auch eine bis auf die Einfluglöcher unsichtbare Integration in Fassaden ist möglich.

Da Winterquartiere und Wochenstuben ausgeschlossen werden können und die Tiere, die möglicherweise in oder an den Gebäuden übertagten, aktiv sind und auf ähnliche Schlafplätze in der Nachbarschaft ausweichen können, kommt es unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu keiner Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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

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

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

*Im Urbanen Gebiet*

- *sind gemäß § 6a Abs. 2 und Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig*
  - *Wohngebäude,*
  - *Geschäfts- und Bürogebäude,*
  - *Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,*
  - *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
  - *Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig*
  - *Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hebelstraße mit Räumen, die der Hebelstraße zugewandt sind,*
  - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  - *Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten, 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,*
  - *bordellartige Betriebe,*
  - *Tankstellen.*

#### **Begründung**

Entsprechend der stadträumlichen Prägung des Areals bzw. der dominierenden Umgebungsnutzung wird das Gebiet als Urbanes Gebiet gemäß

§ 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete sollen dazu beitragen, einen ausgewogenen Nutzungsmix zwischen Wohnungen und Gewerbe bzw. sonstigen Nutzungen innerhalb des Quartiers zu gewährleisten. Daher wird der Nutzungskatalog des § 6a BauNVO weitgehend übernommen.

Entsprechend der planerischen Konzeption ist in der Erdgeschosszone entlang der Hebelstraße eine Nutzung mit Versorgungsinfrastrukturen vorgesehen. Diese Nutzungen sollen dort zu einer Belebung des Straßenraums führen. Aus der Zielsetzung einer Belebung des Straßenraums entlang der Hebelstraße folgt im Umkehrschluss, dass dort Wohnungen im Erdgeschoss in Orientierung zur Hebelstraße ausgeschlossen werden.

Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten, bordellartige und ähnliche Betriebe werden aufgrund der potenziellen Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind, aufbauend auf das Beherbergungskonzept der Stadt Heidelberg und aufgrund des zahlreichen Angebots von Beherbergungsbetrieben in der näheren Umgebung, im gesamten Gebiet unzulässig.

Tankstellen werden aufgrund der zu erwartenden Belastungen der geplanten Wohnnutzung nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen.

*Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

### **Begründung**

Die Festsetzung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat, ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben in § 12 BauGB.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

*In der Planzeichnung wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.*

*Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für*

- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*
- *Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind*

*bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.*

*Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässige Geschossigkeit wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels textlicher bzw. zeichnerischer Festsetzungen differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalnull (ü. NN) herangezogen. Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika. An den Richtung Süden orientierten Fassaden werden zugleich Mindestgebäudehöhen festgesetzt.*

*Eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energieerzeugung um maximal 1 m ist zulässig. Zu den zu öffentlichen Flächen orientierten Traufkanten ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.*

## **Begründung**

Um die städtebauliche Verträglichkeit und architektonische Qualität zu sichern wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein Hochbauwettbewerb durchgeführt und das Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Heidelberg beraten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (für den mit dem Bebauungsplan der planungsrechtliche Rahmen für eine Genehmigungsfähigkeit geschaffen wird) ist das Ergebnis dieser Qualifizierungsprozesse.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ergibt sich aus der Zielsetzung einer dichten, urbanen städtebaulichen Struktur. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO werden überschritten.

Die Geschossigkeit wird ebenfalls entsprechend der Zielsetzung einer dichten, urbanen städtebaulichen Struktur mit mindestens 4 und partiell maximal 6 Vollgeschossen (an der Hebelstraße) festgesetzt. Nur entlang der Römerstraße wird im Übergang zum Bestand nur eine drei- bis viergeschossige Bebauung zugelassen. Damit soll ein harmonischer Anschluss bzw. Übergang an die Bestandsbebauung erreicht werden. Aus dem gleichen Grund ist dort auch die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert. Für den Bereich an der südlichen Grenze, der als Abschluss des Blockinnenbereichs dient und in dem gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan die Kindertagesstätte geplant ist, ist die maximal zulässige Geschossigkeit auf II begrenzt.

Auch wenn keine Geschossflächenzahl festgesetzt ist, kann sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bezüglich der Geschossflächenzahl ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenzen des § 17 BauNVO ergeben. Allerdings lässt die Baunutzungsverordnung durchaus eine Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenzen zu. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da aufgrund der benachbarten Straßen sowie der Bahnlinie ausreichende Abstände zu anderen Gebäuden gewahrt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder das Ortsbild sind durch die vorgesehene bauliche Dichte nicht zu befürchten.

Entlang der südlichen Grenzen des Planungsgebiets werden für die grenzständig geplanten Gebäudeteile Mindestgebäudehöhen vorgegeben. Damit wird in

Bezug auf die abstandsrechtlichen Bestimmungen der Landesbauordnung Rechtsklarheit geschaffen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind, wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zugelassen. Damit können Nebenanlagen sowie sonstige untergeordnete Bauteile, die sich nicht maßgebend auf das städtebaulich wirksame Gebäudevolumen auswirken, im erforderlichen Umfang umgesetzt werden. Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 kann städtebaulich zugelassen werden, da die Tiefgarage nicht als gesondertes Bauwerk stadträumlich in Erscheinung treten wird. Zudem ist es Zielsetzung, dass der Blockinnenbereich von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden soll, so dass die notwendigen Stellplätze komplett in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Somit ist zu gewährleisten, dass die Tiefgarage in der erforderlichen Größe auch tatsächlich realisiert werden kann. Die Tiefgaragendecke wird im nicht überbauten Blockinnenbereich begrünt.

Im Rahmen der Umsetzung des Energiekonzepts können Anlagen für die solare Energieerzeugung erforderlich werden. Damit diese Anlagen stadträumlich nicht wirksam werden, wird eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen für diese Gebäudeteile auf 1 m Höhe begrenzt. Zugleich ist zu den zu öffentlichen Flächen orientierten Traufkanten ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

### **8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

*Gemäß Planeintrag wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.*

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

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen*

- *an der nördlichen Fassade oberhalb des Erdgeschosses mit einer maximalen Einzelbreite von 11,00 m um maximal 1,10 m, maximal jedoch bis zum Rand der befestigten Fahrbahn der Hebelstraße,*
- *durch Eingangsüberdachungen mit einer maximalen Einzelbreite von 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 1,00 m*

*überschritten werden.*

#### **Begründung**

Die städtebaulich erforderlichen Baufluchten sind durch die Konkretisierung der Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert. Für den Bebauungsplan genügt daher weit überwiegend die Festsetzung von Baugrenzen.

Die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden Baufluchten dienen der Umsetzung klarer, überschaubarer Blockstrukturen und der Formung einer einheitlichen Bauflucht. Es soll eine urbane Blockrandbebauung

gewährleistet werden. An der Ecke Hebelstraße – Römerstraße dienen die Baufluchten zudem der Bildung klarer Ränder als innerstädtisches Motiv und der städtebaulichen Betonung der Ecke. Zugleich sind entlang des Bernhard-Fries-Wegs die Belange der Feuerwehr in Bezug auf erforderliche Abstände für Drehleitern berücksichtigt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen Richtung Hebelstraße entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in den Obergeschossen mit einer maximalen Einzelbreite von 11 m um maximal 1,10 m überschritten werden. Damit soll insbesondere eine städtebaulich attraktive Ausformung des Übergangs von der Hebelstraße in die Römerstraße ermöglicht werden. Die Fahrbahn der Hebelstraße ist jedoch von einer Überbauung frei zu halten.

Weiterhin ist eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen aufgrund der funktionalen Anforderungen zeitgemäßer Gebäudeeingänge zulässig.

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

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind oberirdische Pkw-Stellplätze nicht zulässig.*

##### **Begründung**

Die Festsetzung setzt in Hinblick auf PKW-Stellplätze das Ziel um, den ruhenden Verkehr stadtverträglich in einer unterirdischen Tiefgarage unterzubringen.

Die Begrenzung auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, da die Möglichkeit offenbleiben soll, dass im Bereich der Parallelstraße zur Römerstraße auf dem privaten Baugrundstück einzelne Haltemöglichkeiten, insbesondere zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs zur Kindertagesstätte sowie der Anlieferung, angeordnet werden können.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ist im Bebauungsplan auf der Grundlage verkehrlicher Belange – hier insbesondere der Gewährleistung einer verkehrsgerechten und sicheren Anbindung an das öffentliche Straßennetz – und auf Grundlage der Planung des Vorhabenträgers auf einen Teilabschnitt entlang des Bernhard-Fries-Wegs fixiert. Für die übrigen Gebäudeabschnitte sind Zufahrtsverbote zu Tiefgaragen festgesetzt.

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

#### **8.1.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

*Transformatorstationen sind unterirdisch anzulegen oder baulich in die auf Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Geschosse eines Gebäudes zu integrieren.*

## **Begründung**

Im Plangebiet soll im Sinne einer hohen städtebaulichen Gestaltqualität auf freistehende Transformatorstandorte verzichtet werden. Die baulichen Anlagen sind – unabhängig davon, ob sie in privatem Eigentum stehen oder durch die Stadtwerke betrieben werden - unterirdisch anzulegen oder baulich in die Erdgeschosszone zu integrieren, um den öffentlichen Raum von festen Einbauten freizuhalten.

Da eine städtebauliche Anforderlichkeit für eine abschließende Fixierung der Standorte nicht besteht, erfolgt keine zeichnerische Festsetzung der Standorte der Transformatoren.

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

*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.*

25 % der Fassadenflächen sind dauerhaft mit Erhaltungsverpflichtung zu begrünen. Soweit die Pflanzungen nicht bodengebunden erfolgen können, kann Pflanzsubstrat verwendet werden.

## **Begründung**

Die Festsetzung zur Überdeckung der Tiefgaragen mit Bodensubstrat dient einer Minderung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und der Sicherung der Voraussetzungen für eine gestalterisch hochwertige Begrünung der Tiefgaragendecke im Innenhof.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient der Minderung der Erwärmung und der Erhöhung der Verdunstung im Interesse einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas. Sie dient weiterhin der Verbesserung der Stadtgestalt.

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

#### *Grundrissorientierung*

*Die Errichtung und die Änderung von zum Schlafen nutzbaren schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen entlang der unmittelbar zur Hebelstraße, zur Römerstraße, zum Bernhard-Fries-Weg sowie zu den Flurstücken 2359 und 2358/4 orientierten Außenfassaden sowie an zum Innenhof orientierten Außenfassaden, an denen der Beurteilungspegel in der Nacht von 60 dB(A) überschritten ist, ist nur dann zulässig, wenn sie*

- *keine zu öffnenden Fenster haben*

*oder*

- *vor mindestens einem Fenster der jeweiligen Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet,*

*oder*

- *die Wohnung über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Fassade ohne Anforderungen an die Grundrissorientierung verfügt,*

*Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht von nicht mehr als 60 dB(A) einwirkt, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.*

*Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweise haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Grundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.*

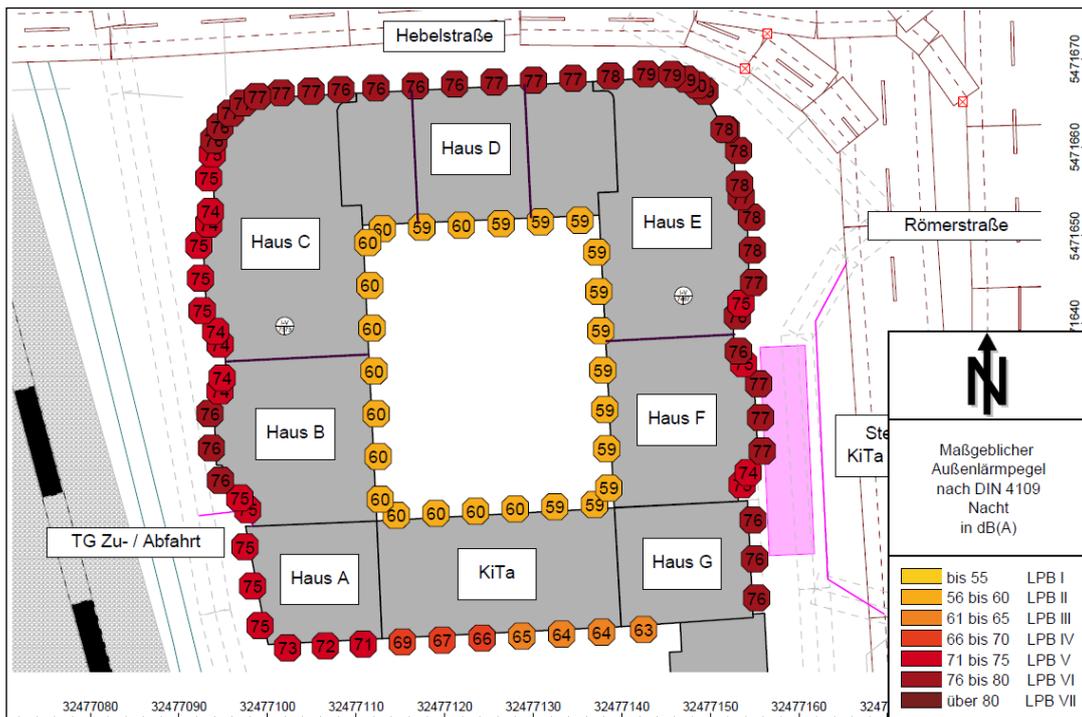
#### *Schalldämmung der Außenbauteile*

*Die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) sind*

- *ab Lärmpegelbereich III (65 dB), sofern es sich um Aufenthaltsräume in Wohnungen wie Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Schlafräumen und wohnähnliche Räume handelt,*
- *ab Lärmpegelbereich IV (70 dB), sofern es sich um Büroräume, Praxisräume oder Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume handelt,*

*mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.*

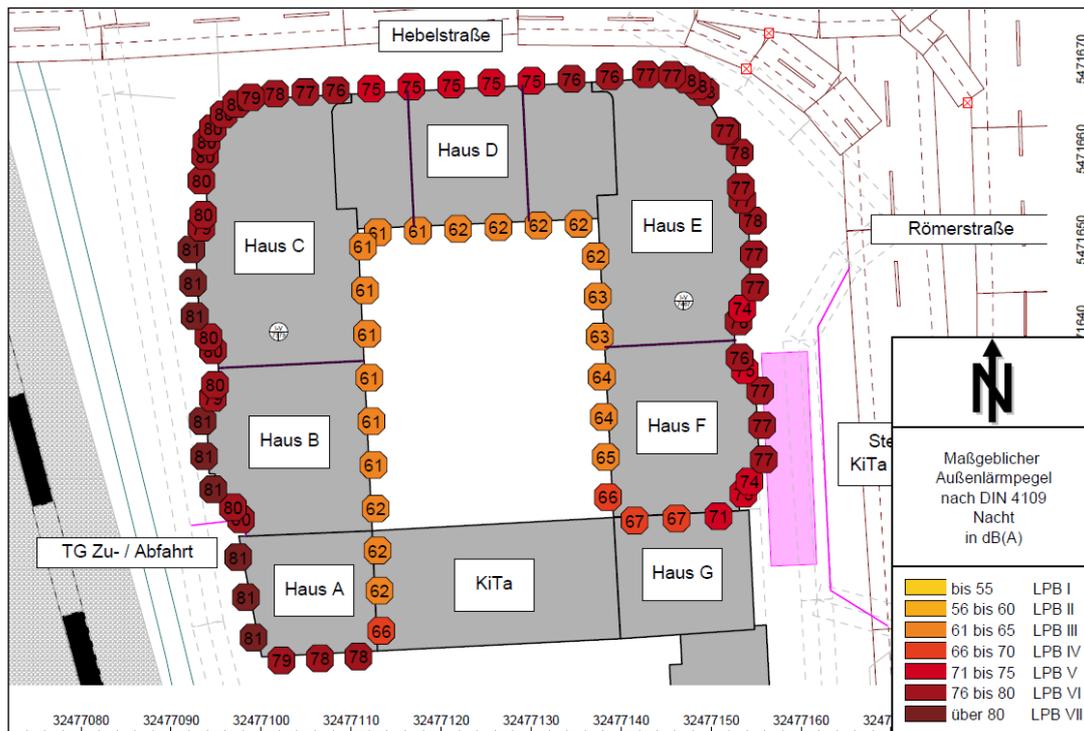
*Die für schutzbedürftige Räume maßgeblichen Außenlärmpegel sind – differenziert nach Geschossen und Raumnutzungsarten - in den folgenden Abbildungen dargestellt.*



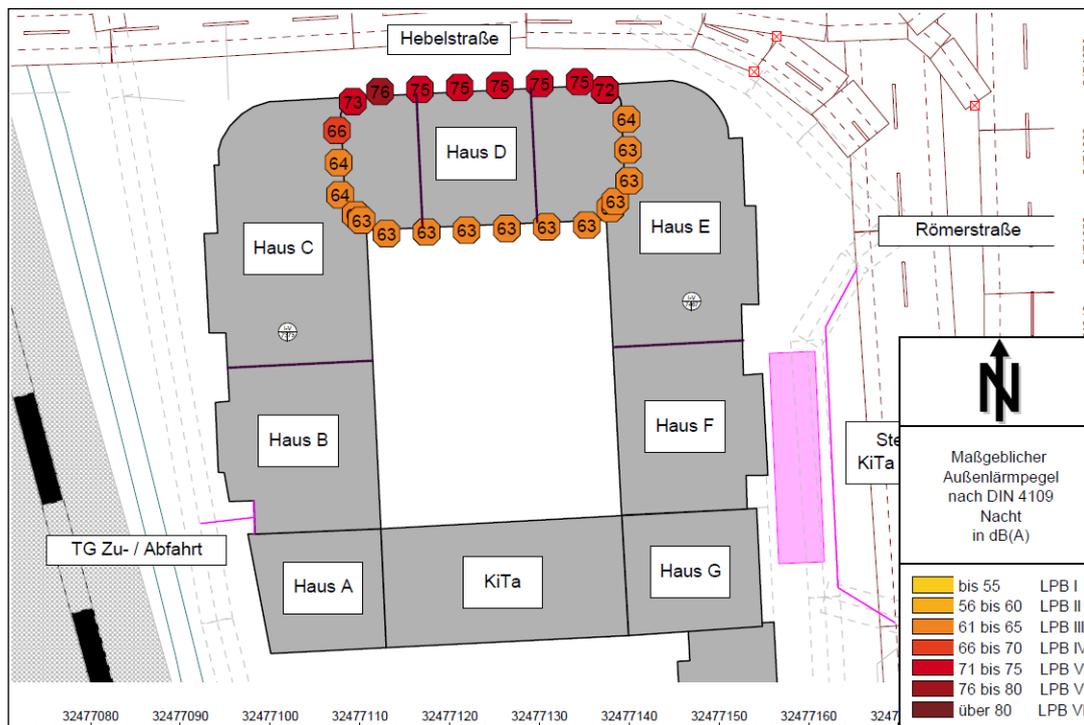
*Erdgeschoss: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume*



*1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume.*



4. Obergeschoss: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume.



5. Obergeschoss: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens gemäß DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische

*Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen.*

*Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass*

- *geringere maßgebliche Außenlärmpegel – z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung – vorliegen,*
- *Räume gewerblich genutzt werden,*
- *Räume nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können.*

*Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.*

### *Belüftung von Schlafräumen*

*In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 “Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“ (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält.*

### **Begründung:**

Aufgrund der zum Teil erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahmen stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Maßnahmen an der Quelle,
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

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

#### Maßnahmen an der Quelle

Bei der Beurteilung möglicher Maßnahmen an den Verkehrslärmquellen ist zu berücksichtigen, dass die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr bestimmt werden. D.h. wenn eine grundsätzliche Verbesserung der schalltechnischen Situation durch Maßnahmen an den Quellen erreicht werden soll, werden Maßnahmen für den Straßen- und Schienenverkehr erforderlich. Entsprechende Maßnahmen an der Schallquelle sind nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar und wurden daher bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt.

#### Einhalten von Mindestabständen bzw. Vergrößerung des Abstands

Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da die maßgeblichen Schallquellen von verschiedenen Richtungen einwirken und das Einhalten des erforderlichen Mindestabstands nicht möglich ist.

Ein Einhalten von Mindestabständen bzw. eine Vergrößerung des Abstands würde im Ergebnis den Verzicht auf die Nutzung eines innerstädtischen Baulandpotenzials bedeuten.

#### Differenzierte Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung)

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets vorgesehen. Damit wird bereits ein Baugebietstyp festgesetzt, dem immissionsschutzrechtlich gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet eine deutlich geringere Schutzbedürftigkeit zugestanden wird. Dennoch gelingt es nicht, die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten.

Nur durch die Ausweisung eines Baugebietstyps mit höherem Anteil gewerblicher Nutzungen könnte eine Minderung der Schallimmissionsbelastungen dahingehend erreicht werden, dass die Zahl der betroffenen Wohnungen reduziert werden würde. Allerdings würden dann zu den Verkehrslärmbelastungen Immissionen durch die Gewerbebetriebe hinzukommen.

Die Ausweisung eines Baugebietstyps mit einer noch geringeren immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit (Gewerbe- oder Industriegebiet) widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Fläche. Daher kommt eine weitergehende Nutzungsgliederung nicht in Betracht.

### Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)

Bei der Auswahl der einzusetzenden Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang. Als aktive Schallschutzmaßnahmen können z. B. Schallschutzwände oder Erdwälle in unmittelbarer Nähe der Emissionsquelle oder des Immissionsortes eingesetzt werden, um die Schallausbreitung zwischen Emissionsquelle und schutzwürdigen Nutzung zu erschweren.

In der konkreten Situation würde - um einen wirksamen aktiven Schallschutz zu erreichen - quasi eine Einhausung des Baufeldes notwendig werden. Dies wäre stadtgestalterisch jedoch nicht zu verantworten. Zudem hätte die vom Lärmgutachter vorgeschlagenen Lärmschutzwand zwischen den südlichen Fassaden der Häuser A und G keinen umfassenden Schallschutz für die geplante Bebauung bewirkt, aber die Qualität der Wohnungen insbesondere in den unteren Geschossen stark eingeschränkt. Daher wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und der Schallschutz alleine durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden und durch Vorgaben zur Grundrissorientierung umgesetzt.

### Schutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommen z. B. die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der Aufenthaltsräume selbst oder die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Auch kann es erforderlich werden, Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) zu treffen.

- Grundrissanordnung

Als mögliche Maßnahme wurde geprüft, ob für die Wohnnutzungen eine Grundrissorientierung in der Art möglich ist, dass keine Aufenthaltsräume an Fassaden vorgesehen werden, die Pegel oberhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung aufweisen. Die Prüfung der Architekten hat ergeben, dass in der Gebäudekubatur, die als Ergebnis aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen ist, und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fassadengestaltung eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht möglich ist.

Daher wurde im Weiteren geprüft, wie an diesem exponierten Standort unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses und des Auftrags des Gemeinderats der Stadt Heidelberg, das Wettbewerbsergebnis in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen, ein angemessener Schallschutz an diesem Standort sichergestellt werden kann. Dabei war abzuwägen, ob es wichtiger ist,

einen zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraum an einer lärmabgewandten Fassade vorzusehen oder die Möglichkeit zu haben, bei offenem Fenster die Hauptwohn- und Essbereiche nutzen zu können und gleichzeitig den Außenwohnbereich mit einbeziehen zu können.

Die vorgeschlagene Lösung, die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan dargestellt ist, sieht vor, dass beim überwiegenden Teil der geplanten Wohnungen zumindest ein Aufenthaltsraum Richtung Innenhof ausgerichtet wird. Allerdings verbleiben insbesondere in den Eckbereichen der Gebäude einige Wohnungen, die keine Verbindung zum Innenhof haben. **Ebenso weisen auch einige Wohnungen an den Innenhoffassaden im Nachtzeitraum Beurteilungspegel oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung auf.** Für diese Wohnungen wird der Außenwohnbereich durch bauliche Maßnahmen so geschützt, dass an den Wohnungsfassaden eine ausreichende Schallminderung sichergestellt werden kann.

Im Ergebnis wird akzeptiert, dass Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmzugewandten Fassade verbleiben. In vielen städtischen Bereichen wird es aufgrund der Verkehrslärmbelastung erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, auch Schlaf- und Kinderzimmer, vorzusehen. Bei passiven Schallschutzmaßnahmen wird durch die Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile in Verbindung mit einer technischen Be- und Entlüftung in Schlafräumen, die Möglichkeit geschaffen, bei geschlossenem Fenster einen mit dem Schlafen verträglichen Innenpegel sicherzustellen und gleichzeitig einen ausreichenden Mindestluftwechsel zu garantieren. Das Ziel des Schallschutzes wird nach innen, auf die Einhaltung eines verträglichen Innenpegels verlagert. Dies erfolgt auch in der vorliegenden Planungssituation.

- Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung auf Flächen, auf denen der Beurteilungspegel den Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle bzw. der Gesundheitsgefahr für Wohnnutzungen von 70 dB(A) am Tag und/oder 60 dB(A) in der Nacht erreichen und überschreiten, werden besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Betroffen sind alle nach außen gerichteten Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude **sowie Teile der Fassaden zum Innenhof**. An diesen Fassaden ist daher die Errichtung und die Änderung von zum Schlafen nutzbaren Räumen von Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen nur dann zulässig, wenn sie

- keine zu öffnenden Fenster haben, oder
- vor mindestens einem Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelegte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht in einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder

- die Wohnung über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster Richtung Innenhof verfügt.

### Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen nicht als sinnvoll möglich erachtet werden und Maßnahmen zur Grundrissorientierung - über die Blockrandbebauung hinaus - aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, wird aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2018-01) erforderlich. Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw.

Da weit überwiegend eine Wohnnutzung geplant ist, sind im Regelfall die maßgeblichen Außenlärmpegel des Nachtzeitraums für die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen. Sofern keine Wohnnutzung geplant ist oder Räume in Wohnungen nicht zum Schlafen genutzt werden können, kann ausnahmsweise eine Reduzierung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu gelassen werden. Gleiches gilt, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die tatsächlichen maßgeblichen Außenlärmpegel geringer als die gutachterlichen errechneten Werte liegen.

In diesem Zusammenhang wird festgelegt, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 einzuhalten sind, auch wenn die DIN 4109 bislang noch nicht in die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) Baden-Württemberg aufgenommen ist. Die in die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) Baden-Württemberg aufgenommene DIN 4109 in der Fassung von 2016 wurde mittlerweile vom zuständigen DIN-Ausschuss zurückgezogen und durch die Fassung vom Januar 2018 ersetzt. Aus fachlicher Sicht stellt die Fassung vom Januar 2018 die sachverständige Konkretisierung des Stands der Technik dar.

### Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden ohne Berücksichtigung der künftigen Bebauung im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) die gebietsabhängigen Orientierungswerte flächendeckend überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs im Inneren der künftigen Gebäude wird als Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass alle in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2018-01 von Wohnungen und für alle sonstigen Über-

nachtungsräume eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren ist. Hierdurch wird dem künftigen Bewohner ermöglicht, ungestört bei geschlossenem Fenster und damit ruhigem Innenraum sowie ausreichender Belüftung schlafen zu können.

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

## **Außenwohnbereiche**

Für Außenwohnbereiche werden, auch wenn die gemäß Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum maßgebenden Beurteilungspegel von 64 dB(A) überschritten werden, keine zwingenden Schallschutzvorgaben getroffen, da ansonsten zu erwarten wäre, dass Wohnungen ohne Außenwohnbereiche realisiert werden. Dies wird jedoch als problematisch bewertet. Im Unterschied z.B. zu Schlafräumen, bei denen eine Nutzung aus der Zweckbestimmung einer Wohnung zwingend folgt, ist eine Nutzung von Außenwohnbereichen in das Eigenermessen der Bewohner gestellt.

## **8.2 Örtliche Bauvorschriften**

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

*Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Werbeanlagen sind in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.*

*Unzulässig sind:*

*Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen oder Schaukästen.*

*Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.*

*Vollflächige Schaufensterbeklebungen oder -bemalungen.*

#### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll der öffentliche Raum weitestgehend von den von Werbeanlagen ausgehenden negativen Sinesindrücken freigehalten werden. Auch wird der Verkehrsraum von einer visuellen Dominanz von Werbeanlagen geschützt, wodurch Ablenkungen durch übermäßige Werbung vermieden werden können.

### **8.2.2 Zahl notwendiger Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg)

*Je Wohnung sind mindestens 0,5 Stellplätze als notwendige Stellplätze herzustellen.*

#### **Begründung:**

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird unter Berücksichtigung der Nähe zu Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs und der guten Anbindung an das städtische Radwegenetz eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf dem privaten Baugrundstück

sichergestellt. Damit wird insbesondere dem dringenden Wohnungsbedarf sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dahingehend Rechnung getragen, dass der Flächenbedarf für Stellplätze zugunsten einer erhöhten Wohnungsanzahl reduziert wird. Weiterhin wird dem Gedanken Rechnung getragen, dass durch eine Minderung des Stellplatzangebots eine Minderung des Kfz-Verkehrs erreicht werden kann.

Gleichzeitig wird im Bebauungsplan in Bezug auf die im Planungsgebiet bestehenden Nutzungen eine abschließende Regelung zur Zahl notwendiger Stellplätze getroffen und somit Klarheit der maßgebenden Anforderungen für das baurechtliche Verfahren geschaffen.

Die Zahl notwendiger Stellplätze für andere Nutzungen als eine Wohnnutzung ergibt sich jeweils aus der "Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)" in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung.

### **8.3 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

### **8.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

### **8.5 Hinweise**

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

Da das Bebauungsplangebiet aufgrund benachbart gelegener Bahnstromanlagen elektromagnetischen Feldern unterliegt, wird empfohlen, insbesondere sicherheitsrelevante Anlagen wie Brandmeldeeinrichtungen nach dem Industriestandard (DIN EN 61000-6-2 „Elektromagnetische Verträglichkeit“) auszulegen.

Durch die Planungen ist randlich ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg (neolithische Siedlung) betroffen. Für Erdarbeiten ist daher eine archäologische Baubegleitung notwendig. Diese ist möglichst frühzeitig mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (mindestens 10 Werkzeuge vorher) abzustimmen und dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Bei Erdarbeiten können zudem bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gemäß § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein

derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58 34180) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zu archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

In Bezug auf Energie und Klimaschutz wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten Gebäude im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt ist, dass der Effizienzstandard KfW Eff 40 umzusetzen und ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorzusehen ist. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in Bereiche mit Spaltenquartieren nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig sind. Wenn die Bauzeitenregelung nicht eingehalten wird, ist eine ökologische Bauüberwachung notwendig, welche im Winterhalbjahr Spalten am Gebäude bspw. mit Bauschaum verschließt. Weiterhin ist die Umsetzung der im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinbarten Vermeidungs-/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzglas, Fledermauskästen/ -bretter) im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## **9 Verfahren und Abwägung**

### **9.1 Einleitungsbeschluss**

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.06.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 14.07.2021.

### **9.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

(wird nach Abschluss im Zuge des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses und der Ausfertigung eingefügt)

### **9.3 Ergebnis der Behördenbeteiligung**

(wird nach Abschluss im Zuge des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses und der Ausfertigung eingefügt)

## **10 Durchführung und Kosten**

### **10.1 Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen befinden sich – soweit es sich um Baugrundstücksflächen handelt - im Eigentum des privaten Vorhabenträgers.

Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wird punktuell eine Neubildung von Grundstücksflächen entlang des Bernhard-Fries-Wegs erforderlich. Die Flächen des zu verbreiternden Gehwegs (ca. 10 m<sup>2</sup>) sollen in städtisches Eigentum überführt werden. Angesichts der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann die erforderliche Grundstücksneuordnung ohne Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

## **10.2 Durchführungsvertrag**

Entsprechend den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem Vertrag wird der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Tragung der Planungskosten verpflichtet. Weiterhin werden städtebaulich relevante Belange, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, geregelt. Es handelt sich hierbei insbesondere um folgende Regelungen:

- Verpflichtung zum Bau einer mindestens zweigruppigen Kindertagesstätte,
- Verpflichtung zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums auf einem Teil der entstehenden Wohnfläche,
- Verpflichtung zur Abstimmung der abschließenden Gestaltung der Fassade mit der Stadt Heidelberg,
- Vorgaben zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung und zu Glasflächen zur Minderung der Auswirkungen auf die Tierwelt,
- Vorgaben zur Barrierefreiheit.