

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer
Straße / Kirchstraße"**

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 30.11.2006
(Entwurf zum Billigungs- und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A	
Städtebauliche Begründung	
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1. Geltungsbereich	4
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	5
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	5
2.1. Regionalplan Unterer Neckar	5
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Einordnung in bestehende informelle Planungen	6
3.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	6
3.2. Modell räumliche Ordnung (MRO)	6
3.3. Stadtteilrahmenplan Bergheim	7
4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten	7
4.1. Siedlungsstrukturkonzept	7
4.2. Freiflächenstrukturkonzept	7
4.3. Umweltplan	8
4.4. Schallemissionsplan	8
4.5. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	8
5. Städtebauliche Planungskonzeption	9
5.1. Verkehr	9
5.2. Nutzung und Struktur	9
5.3. Ver- und Entsorgung	10
5.4. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	10
5.5. Entwässerung	11
6. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei besonders zu berücksichtigende Belange	12
6.1. Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Bodenschutzes	12
6.2. Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung	13
6.4. Gestaltung des Ortsbildes	13
6.5. Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	13
6.6. Belange der Ver- und Entsorgung	13
6.7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7. Begründung der Festsetzungen	14
7.1. Art der baulichen Nutzung	14
7.2. Maß der baulichen Nutzung	14
7.3. Bauweise	16
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen	16
7.5. Stellplätze	16
7.6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
7.7. Schallschutzmaßnahmen	17
7.8. Grünordnerische Festsetzungen	18

8.	Verfahren und Abwägung	18
8.1	Einleitungsbeschluss	18
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	20
9.	Durchführung und Kosten	23
9.1	Grundbesitzverhältnisse	23
9.2	Durchführungsvertrag	23
9.3	Bodenordnung	23
10.	Verzeichnis der Gutachten	23

Teil B

Umweltbericht

1.	Einleitung	24
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	24
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	24
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	24
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")	27
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	27
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.	Zusätzliche Angaben	29
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	30
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30

Teil A: Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet im Stadtteil Bergheim umfasst eine ca. 8.700 m² große Fläche im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach dem Bau der Print-Media-Academy und der Verlagerung des Ersatzteillagers der Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM) nach Wiesloch stellt sich für die Fläche zwischen Mittermaierstraße, Alte Eppelheimer Straße und Kirchstraße (Flurstück Nr. 4264/3) die Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung. Die ursprünglichen Überlegungen der Heidelberger Druckmaschinen AG hinsichtlich einer Präsentation der gesamten Produktpalette für Kunden, Gäste und Schulungsteilnehmer wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Die erforderlichen Büroflächen sollen in einem Neubau entlang der Mittermaierstraße ("X-House") untergebracht werden, die verbleibende Grundstücksfläche bis zur Kirchstraße soll nun durch die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die geplante Wohnbebauung entspricht dem Stadtteilrahmenplan Bergheim, der die Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion im Stadtteil als vorrangiges Ziel hat.

Das betreffende Grundstück ist als eine der wenigen innerstädtischen Brachflächen durch die Lage zwischen Bahnhof, Heidelberger Druckmaschinen AG und den nördlich angrenzenden Wohnbereichen von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung Bergheims. Entsprechend dieser Bedeutung sollte für die künftige Bebauung eine ansprechende städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet werden. Von der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH wurde daher in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine zweistufige Architekten-Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Die Ergebnisse dieser Mehrfachbeauftragung wurden anhand der Kriterien

- Quartiersidentität,
- städtebauliche Struktur und Einbindung in die Umgebung,
- Identität des Entwurfs mit der umgebenden Bebauung und der geplanten Bebauung,
- Qualität des Außenraumes,
- baukünstlerische Aussage,
- Wohnqualität und Funktionalität,
- Vermarktbarkeit und Wirtschaftlichkeit und
- Gesamteindruck

diskutiert und bewertet.

Nach intensiver Diskussion und Bewertung der Arbeiten durch das Gutachtergremium ging der Entwurf der Architektengemeinschaft ap 88 aus Heidelberg als Sieger der Mehrfachbeauftragung hervor und soll nun Grundlage für die Realisierung des Vorhabens sein.

Das Konzept sieht eine für Bergheim typische Blockrandbebauung entlang der Alte Eppelheimer Straße und der Kirchstraße mit vier innenliegenden Baukörpern vor. Durch die Erschließung des Blockrandes mit Bezug auf das geplante Bürogebäude an der Mittermaierstraße ("X-House") und die innenliegenden Wohngebäude entsteht eine eigene Quartiersidentität mit einer besonderen Qualität für die künftigen Wohn- und Freibereiche. Für das Wohnen ist insgesamt eine oberirdische Bruttogeschossfläche von ca. 16.000 m² und eine Wohnfläche von ca. 12.200 m² geplant. Es werden ca. 180 Wohneinheiten und ca. 200 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Die Baukörperhöhe beträgt im Inneren 4 Geschosse, im Be-

reich der Blockrandbebauung 4 bis 5 Geschosse, jeweils zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

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

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung einer Gewerbebranche,
- die Mobilität der Bevölkerung durch Errichtung der Wohnungen an einem Schwerpunkt des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs sowie durch die innerstädtische Lage im Sinne der "Stadt der kurzen Wege",
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Heidelberger Druckmaschinen, 2. + 3. Bauabschnitt" vom 03.09.2003. Die geplante Wohnbebauung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig, da im festgesetzten Kerngebiet nach § 7 BauNVO "sonstige Wohnungen" nur im Bereich der Straßenrandbebauung zulässig sind.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans "Heidelberger Druckmaschinen, 2. + 3. Bauabschnitt" durch die Festsetzungen des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar am 04.12.1992 beschlossene Regionalplan stellt für das Plangebiet "Nachrichtliche Übernahmen: Siedlungsfläche Wohnen / Bestand" dar.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem am 13.07.2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als "Gemischte Baufläche - Bestand" dargestellt.

Bezogen auf den gesamten Baublock mit der bestehenden Print-Media-Academy, dem Kantinegebäude und dem in Bau befindlichen Bürogebäude "X-house" wird die Zielvorgabe "gemischte Baufläche" des FNP mit der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- **Zielbereich städtebauliches Leitbild:**
Ziel ist es, Bauland sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines unter sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten zu erarbeitenden städtebaulichen Dichteplans anzustreben.
Eine konsequente Mischung der Funktionen auf engstem Raum, also Wohnen – Arbeiten – Freizeit etc. ist anzustreben, damit Urbanität entsteht. Unter anderem sind dichtere Bauformen und komplexere Nutzungsstrukturen Leitgedanken dabei.
- **Zielbereich Wohnen:**
Ziel ist es, preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Unter anderem sollen Verdrängungsprozesse verhindert, Flächeninanspruchnahme gebremst, unterschiedliche Lebensphasen und -formen berücksichtigt und ein lebendiges Wohnumfeld geschaffen und ökologisches Bauen gefördert werden.
- **Zielbereich Umwelt:**
Ziel ist die Verbesserung der Umweltsituation und der dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter anderem soll der Klima- und Immissionsschutz vorangetrieben und dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert werden.
- **Zielbereich Mobilität:**
Ziel ist die Förderung umweltfreundlicher Mobilität durch Angebotsverbesserungen und Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr. Unter anderem soll mehr Mobilität ohne mehr Verkehr gewährleistet und eine "Stadt der kurzen Wege" angestrebt werden.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Er zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. In der Plandarstellung des MRO ist der Bereich um den Bahnhof und die Kurfürstenanlage als "Nebenzentrum" im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen und als "Schwerpunktraum Wohnen und Arbeiten" gekennzeichnet.

Das Vorhaben fügt sich in die im "Schwerpunktraum Wohnen" genannten Beispiele zu den Stadtumbaupotenzialen Bergheims (Schlossquell, Glockengießerei, Radium-Solbad, Zentrum "Wohnen, Einkaufen, Kultur") nahtlos ein.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des MRO.

3.3 Stadtteilrahmenplan Bergheim

Der Stadtteilrahmenplan Bergheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept) aus dem Jahr 1996. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Bergheim und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangiges Ziel des Stadtteilrahmenplans ist die Stärkung der Wohnfunktion (vgl. Kap. 5, S. 42). Bergheim soll als qualitativ ansprechender Wohnstandort in der Innenstadt Heidelbergs entwickelt und erhalten werden. Das Wohnen soll sich nicht auf isolierte Quartiere beschränken, sondern gleichmäßig über den Stadtteil verteilen. Eine lebendige Mischung der Nutzungen, ergänzende Infrastrukturangebote, Verknüpfung durch Wegenetze, ein attraktives Wohnumfeld sowie eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur und ein breites Wohnungsangebot werden angestrebt. Das Vorhaben fügt sich in die genannten Beispiele Glockengießerei, Radium-Solbad, Zentrum für Wohnen, Einkauf und Kultur ein.

Die Planung des Bebauungsplans entspricht somit den konkreten Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans.

4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept bestimmt über die beiden Teilkonzepte "Städtebaulicher Leitplan" und "Baudichteplan" die städtebauliche Ordnung des bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplans liegt in einem geplanten Nebenzentrum im Schnittpunkt der Entwicklungskorridore "Innenstadt/Bahnstadt" und "Kirchheim/Neuenheim". Die Baustruktur ist als "Geschossbauten, überwiegend geschlossene Bauweise" gekennzeichnet.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine überwiegend geschlossene Bauweise, Traufhöhen von über 18 m und eine Grundflächenzahl zwischen 0,61 und 0,8 vor.

Das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht diesen Zielsetzungen (vgl. Kap. 5.2 "Nutzung und Struktur" und Kap. 8 "Begründung der Festsetzungen").

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Im Freiflächenstrukturkonzept (FSK) der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 werden die städtischen Frei- und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert. Das im FSK enthaltene "Ziel- und Gestaltkonzept" stellt für den Bereich des Bebauungsplans "Siedlungsstruktur - Bestand" dar.

Im Maßnahmenkonzept des FSK ist für den gesamten Bereich Bergheim ein "Entwicklungskonzept für den öffentlichen Raum" und für den Bereich der Kurfürstenanlage eine "Werkstatt öffentlicher Raum" dargestellt. Die beiden Projekte betreffen insbesondere die Gestaltung und Strukturierung des öffentlichen Raumes.

Die besonderen gestalterischen Anforderungen im Bereich des Bahnhofsumfeldes und der Kurfürstenanlage sowie die Notwendigkeit, das Vorhaben in die städtebauliche Struktur des Stadtteiles einzubinden, wurden durch das Verfahren des zweistufigen Architektenwettbewerbs und die daraus resultierende städtebauliche Figur, die unter anderem die Ergänzung der vorhandenen Blockstruktur darstellt, angestrebt.

4.3 Umweltplan

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

Für das Plangebiet werden im Umweltplan, Teilplan Nr. 1 "Situation Umwelt - abiotisch", keine planungsrelevanten Aussagen getroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung ist als "Siedlungsbereich" ohne weitere Merkmale hinsichtlich der Umweltmedien "Boden", "Wasser" oder "Klima/Luft" gekennzeichnet.

Im Teilplan "Probleme, Bindungen" ist der Bereich als "Siedlungsfläche, kommunale Altlasten / hohe Nitratbelastung" gekennzeichnet.

Im Rahmen der Abbruch- und Aushubmaßnahmen im Verlauf des Jahres 2002 wurde der belastete Boden entfernt und fachgerecht entsorgt. Entsprechend der Empfehlung des gutachterlichen Abschlussberichtes vom 19.09.2002 wird eine Unbedenklichkeit des unter der Auffüllung verbleibenden Materials festgestellt. Das Grundstück wurde daher aus dem Altlastenkataster herausgenommen; hinsichtlich der Bodenverunreinigungen/Altlasten besteht kein Handlungsbedarf. (Dieser Sachverhalt wird im weiteren Verfahren in Kap. 6 "zu berücksichtigende Belange" und Teil B "Umweltbericht" ergänzt).

Besondere "Zielsetzungen und Maßnahmenschwerpunkte" des Umweltplans liegen für den Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vor.

4.4 Schallimmissionsplan

Der Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1998 stellt auf den Lärmkarten der Ausbreitungsberechnungen entlang der wichtigsten Straßen die Immissionswerte für die Tag- und Nachtzeit dar.

Die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung beträgt am Tag:

- In der Mittermaierstraße / Kurfürstenanlage 70-75 dB(A)
- In der Alte Eppelheimer Straße 65 - 70 dB(A)
- Im Blockinnenbereich 50 - 55 dB(A)

Die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung beträgt in der Nacht :

- In der Mittermaierstraße / Kurfürstenanlage 65 - 70 dB(A)
- In der Alte Eppelheimer Straße 50 - 55 dB(A)
- Im Blockinnenbereich 45 - 50 dB(A)

Dieses Konfliktpotenzial macht eine Überprüfung der Planung im Sinne der Lärmvorsorge erforderlich.

Aus diesem Grund wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden (vgl. Kap. 8.7 "Schallschutzmaßnahmen").

4.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen. Ein wesentlicher Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die "Stadt der kurzen Wege". Die Errichtung von innerstädtischem Wohnraum,

die Erreichbarkeit der wichtigsten Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad sowie die unmittelbare Nähe zu einem der wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkte entsprechen dieser Zielsetzung.

5. Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Verkehr

Individualverkehr

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kirchstraße und Alte Eppelheimer Straße zur Mittermaierstraße. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen wurde im Bebauungsplanverfahren "Heidelberger Druckmaschinen – 2. + 3. Bauabschnitt" umfassend untersucht. Dabei wurde von ca. 750 neuen Stellplätzen in einer neuen Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Kurfürstenanlage ausgegangen, die auch zeitweise öffentlich zugänglich gemacht werden sollten.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen, das nun aus der zu ändernden Überbauung der ehemaligen HDM-Fläche resultiert, liegt nun deutlich niedriger. Neben den geplanten 200 Tiefgaragenstellplätzen für die Wohnbebauung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im westlichen Anschluss ebenfalls ca. 200 Stellplätze für die geplante Bürobebauung zur Mittermaierstraße ("X-House") geplant. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und der baulichen Trennung ist eine Trennung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen vorgesehen. So wird die Tiefgarage der Büronutzung weiterhin an die Kurfürstenanlage angeschlossen, die Tiefgaragenein- und ausfahrt der Wohnbebauung erfolgt über die Kirchstraße zur Alte Eppelheimer Straße.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entfällt auch die ursprünglich geplante Fremdnutzung der Tiefgarage, so dass insbesondere in den Abend- und Nachtstunden kein Verkehr zu erwarten ist, der über den Anliegerverkehr der geplanten Wohnnutzung hinausgeht.

Öffentlicher Verkehr

Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes und bietet damit optimale Bedingungen zur Nutzung des öffentlichen Personennah- und Fernverkehrs.

Fuß- und Radverkehr

Über die Alte Eppelheimer Straße und die Kirchstraße ist die Wohnbebauung an das Straßen- und Wegenetz Bergheim angebunden. In Verlängerung der Kirchstraße in südliche Richtung ist eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zur Kurfürstenanlage bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Heidelberger Druckmaschinen 2. + 3. Bauabschnitt" vorgesehen.

5.2 Nutzung und Struktur

Das Plangebiet war ursprünglich vollständig überbaut und versiegelt. Die baulichen Anlagen des HDM-Ersatzteillagers wurden bereits vor Jahren abgebrochen, im Anschluss an die Abbrucharbeiten wurde belastetes Bodenmaterial ausgehoben und fachgerecht entsorgt bzw. verwertet. Das Gelände stellt sich derzeit überwiegend als "Baugrube" dar. Die Wohngebäude Kirchstraße Nr. 24, 26 und 28 wurden aufgrund ihrer z. T. desolaten Bausubstanz zugunsten einer zeitgemäßen Gesamtkonzeption abgebrochen. Das Gebäude der ehemaligen Hauptverwaltung, Alte Eppelheimer Straße Nr. 15 – 21, soll ebenfalls abgebrochen werden, da sich sowohl die Bausubstanz als auch die Gebäudestruktur der vorangegangenen Büronutzung nicht für eine Umnutzung zu Wohnzwecken eignet. Eine Zustimmung der unteren Denkmalbehörde liegt bereits vor.

Die künftige Bebauung sieht eine Blockrandbebauung entlang der Alte Eppelheimer Straße, entlang der Kirchstraße und am südlichen Rand entlang des bestehenden Kantinengebäudes vor. Zur Mittermaierstraße wird diese Blockstruktur durch den Baukörper der geplanten Bürobebauung ("X-House") mit Anschluss an das vorhandene Eckgebäude Alte Eppelheimer Straße / Mittermaierstraße ergänzt. So wird einerseits die für Bergheim typische Blockrandbebauung wiederhergestellt, andererseits den für die Kurfürstenanlage und das Bahnhofsumfeld typischen Sonder- und Solitärbauformen Rechnung getragen.

Im Bereich der Alte Eppelheimer Straße wird zwischen dem Gebäudebestand Nr. 13 und 23 eine Zeile mit drei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern (zuzüglich Dachgeschoss) entstehen. Die Höhenentwicklung nimmt Rücksicht auf die angrenzenden Trauf- und Firsthöhen, die Dächer sind als Flachdächer mit Dachterrassen vorgesehen. Die Hauseingänge orientieren sich zur Alte Eppelheimer Straße, Balkone, Loggien und Aufenthaltsbereiche sind zur ruhigeren Hofinnenseite angeordnet. Angrenzend zum Gebäudebestand Alte Eppelheimer Straße Nr. 23 ist eine Durchfahrt für Feuerwehr und Andienung des westlich angrenzend geplanten Bürogebäudes vorgesehen. Angrenzend an das Gebäude Alte Eppelheimer Straße Nr. 13 ist ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, der zur fußläufigen Erschließung des Block-Innenbereiches und zur Durchwegung des Quartiers dient.

Die Bebauung entlang der Kirchstraße schließt an der Eckbebauung Alte Eppelheimer Straße Nr. 11 ("Wackelburg") an und bildet die ursprüngliche Raumkante bis zum Ende des Kirchstraßengrundstückes. Ausgehend von dieser Ecke folgt der Südrand der Bebauung parallel zum bestehenden Kantinengebäude in einem Abstand von ca. 25 m – 27 m. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen ist an der Nahtstelle zur Bestandsbebauung Ecke Alte Eppelheimer Straße/Kirchstraße angeordnet. Darüber hinaus gibt es Durchgänge für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Kirchstraße und im Bereich des südlichen Gebäuderiegels. Die Gebäudehöhen liegen in diesem Bereich bei vier Geschossen zuzüglich einem Dachgeschoss. Eine weitere Feuerwehrezufahrt ist entlang des südlichen Gebäuderiegels zwischen dem bestehenden Kantinengebäude und der Wohnbebauung vorgesehen.

Im Block-Innenbereich sind vier freistehende Mehrfamilienhäuser angeordnet, deren Höhe ebenfalls vier Geschosse zuzüglich Dachgeschoss beträgt.

Durch die Blockrandbebauung in Ergänzung mit vier innenliegenden, versetzten Baukörpern entsteht eine eigene Quartiersidentität mit einer besonderen Qualität für die künftigen Wohn- und Freibereiche.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasserleitungen und die Stromversorgung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit bereits voll erschlossen.

Der bereits vorhandene Fernwärmeanschluss im Bereich der PMA bzw. der Alte Eppelheimer Straße soll genutzt werden.

5.4 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Das Plangebiet war in der Vergangenheit weitgehend überbaut bzw. vollständig versiegelt und frei von nennenswerter Vegetation. Derzeit stellt sich die Fläche als Aushub- bzw. Abbruchgelände dar. Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, das Grundstück vollflächig durch eine Tiefgarage zu unterbauen, um die für die angestrebte Nutzung erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Durch die Gestaltung der Freiflächen sollen private und halb-öffentliche Bereiche mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltqualität geschaffen werden. Die Anforderungen der Feuer-

wehr an Zufahrten und Rettungswege werden bei der Gestaltung der Freiflächen berücksichtigt.

Jedes Gebäude hat dem Erdgeschoß vorgelagert eine private, wohnungsbezogene Freifläche, die durch Mauern oder Hecken zum angrenzenden halb-öffentlichen Weg abgegrenzt ist. Die nach Westen ausgerichteten Gärten erhalten zur Herstellung einer Privatheit bis zu 3 m hohe Mauern. Im Innenbereich der Wohnanlage sind daran die Fahrrad- und Müllstellplätze angeschlossen; Richtung X-House schaffen Sie eine Abschirmung gegenüber dem hohen Bürogebäude.

Aufgrund der Gebäudestruktur bilden sich 4 Hofbereiche, die mit jeweils eigenen Nutzungsqualitäten hergestellt werden. Hierfür dienen sowohl Grünstrukturen, Belagsqualitäten und Mobiliar wie Sitzbänke, die die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anlage steigern.

In dem südöstlichen Hof, dem so genannten "Spielhof", überspannen Großbäume den nicht durch die Feuerwehr benötigten Bereich und spenden Schatten für die Spielnutzung. Dieser Bereich wird mit Spielgelegenheiten für Kinder bis zum Alter von 10 Jahren ausgestattet.

Der "Weiche Hof" ist fast komplett für die Feuerwehnutzung freizuhalten. Der durchlässige Bodenbelag wird mit farbigem Splitt hergestellt und lädt zum Boule ein. Eine lange Bank an der südlichen Seite bringt ideale Aufenthaltsqualität.

Der "Kontemplative Hof" ist der gestalterisch aufwändigste Hof. Bäume flankieren den mit Stauden und farbigem Splitt gestalteten Hof. Sitzbereiche laden die Bewohner zum Verweilen ein.

Der "Gartenhof" erhält auf der nicht von der Feuerwehr genutzten Fläche eine Reihe von kleinkronigen Bäumen mit Sitzbänken. Die große Feuerwehraufstellfläche wird mit umlaufendem Staudenband versehen. Die Rasenfläche eignet sich für Ballspiele.

Trotz der kompletten Unterbauung der Freiflächen durch die Tiefgarage werden die privaten Gärten mit mindestens 70 cm Substrataufbau hergestellt. Der halböffentliche Bereich hat mindestens 50 cm Gesamtaufbaustärke, die sich bis zu 80 cm Richtung X-House und 150 cm im "Spielhof" erhöht.

Die Fahrrad- und Müllflächen werden so angeordnet, dass sie gut zugänglich sind und in die Gesamtgestaltung integriert sind, ohne Konfliktpotential zu bieten.

Somit schafft die Grün- und Freiflächengestaltung einen angenehmen Rahmen für die Wohnnutzung, der auch aufgrund der Detaillierung verschiedener Situation eine anregende wie kontemplative Nutzung bietet.

5.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in die angrenzende Kanalisation. Eine Versickerung ist aufgrund der vollständigen Unterbauung des Grundstücks nicht möglich. Durch die Begrünung der Dachflächen wird jedoch ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und verdunstet bzw. wird verzögert abgegeben.

Die Ausführung der Tiefgaragendachbegrünung ist als Anstaudach vorgesehen. Das Anstaudach und die Substrathöhe stellen ein hohes Potential für die Regenwasserrückhaltung dar. Direkt in den Kanal entwässernde befestigte Wege sind nur im Verbindungsweg Mittermaierstraße - Kirchstraße vorgesehen. Die restlichen befestigten Wege sind in ihrer Breite auf ein Minimum (1,5 m) reduziert und entwässern in die angrenzenden Beläge. Trotz der Rückhaltung, Verdunstung und verzögerten Abgabe des Regenwassers ist eine Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation unumgänglich.

6. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei besonders zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Bodenschutzes

Durch die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche wird dem städtebaulichen Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen. Die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen werden genutzt; die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen mit den entsprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft und sonstigen Folgewirkungen wird vermieden.

6.2 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere durch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie durch mögliche Bodenverunreinigungen berührt:

• Gewerbelärmimmissionen

Ausgehend von der städtebaulichen Gemengelage und der westlich unmittelbar angrenzenden, geplanten Bürobauung wurden mögliche Schallimmissionskonflikte gutachterlich überprüft.¹ Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung wurde zusammenfassend festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet mit Ausnahme einer geringfügigen Überschreitung an der Westfassade der südlichen Hauszeile eingehalten werden. Die Überschreitung ist nicht wesentlich, da sie nur 0,5 dB (A) beträgt; zudem sind nach dem derzeitigen Stand der Planung an der betroffenen Fassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen.

• Verkehrsimmissionen

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen aus Verkehrslärm wurden die Verkehrslärmimmissionen gutachterlich überprüft (Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgesellschaft mbH Werner Genest & Partner, 03.02.2006). Zusammenfassend wird festgestellt, dass in Teilbereichen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 14 dB(A) am Tag und bis zu 17 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Da die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Verkehrslärmquellen nicht realisierbar ist, werden objektbezogene Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich. Die von dem Gutachter empfohlenen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens wird daher im Bebauungsplan für die betroffenen Fassadenabschnitte der Lärmpegelbereich II, mit einem erforderlichen Gesamtschalldämmmaß von 30 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich V (für die Fassade entlang der Alte Eppelheimer Straße) mit einem erforderlichen Gesamtschalldämmmaß von 45 dB(A) für Aufenthaltsräume sowie integrierte Belüftungseinrichtungen für Schlafräume festgesetzt.

• Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Nutzung wurde bereits im Jahr 2001 "Bausubstanzgutachten", "Umwelttechnische Untersuchungen", sowie "Bodenuntersuchungen" und ergänzend "nähere Bodenuntersuchungen" durchgeführt.²

Im Rahmen der Abbruch- und Aushubmaßnahmen im Verlauf des Jahres 2002 wurde der belastete Boden entfernt und fachgerecht entsorgt. Entsprechend der Empfehlung des gut-

¹ Schalltechnische Untersuchung "Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße/Kirchstraße" vom 03.02.2006, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft mbH Werner Genest & Partner, Parkstraße 70, 67061 Ludwigshafen

² Gutachterliche Begleitung der Abbruch- und Aushubmaßnahme auf dem HBC-Baugelände, vom 19.09.2002 erstellt durch UBP AG, Gutenbergstraße 3, 69168 Wiesloch

achterlichen Abschlussberichtes vom 19.09.2002 wird eine Unbedenklichkeit des unter der Auffüllung verbleibenden Materials festgestellt. Das Grundstück wurde daher aus dem Altlastenkataster herausgenommen; hinsichtlich der Bodenverunreinigungen/Altlasten besteht kein Handlungsbedarf; eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan besteht nicht.

6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Im Plangebiet entstehen ca. 180 barrierefreie Wohnungen, die somit behinderten- und altersgerecht sind. Familienfreundliche Grundrisse werden im Hochbau berücksichtigt. Die städtischen Zielvorgaben hinsichtlich der Wohnbedürfnisse (STEP 2010, MRO, Stadtteilrahmenplan Bergheim) werden damit erfüllt.

6.4 Gestaltung des Ortsbildes

Mit dem Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für eine Neubebauung eines innerstädtischen Quartiers innerhalb der historischen Blockrandbebauung geschaffen. Es gilt, den für Bergheim typischen Gestaltungsrahmen aufzugreifen und für die Neubebauung weiterzuführen. Die Baufluchten des öffentlichen Straßenraumes insbesondere im Bereich der Alte Eppelheimer Straße und der Kirchstraße werden aufgenommen und weitergeführt. Der Innenbereich wird entsprechend der zentralen Lage und in Anlehnung an die umliegenden Quartiere maßvoll verdichtet und mit freistehenden Baukörpern bebaut.

Details der Gebäudegestaltung ergeben sich aus dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan.

6.5 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Durch entsprechende Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicherzustellen. Der Bebauungsplan trägt diesen Zielsetzungen in besonderer Weise Rechnung, indem er die "Stadt der kurzen Wege", auf ideale Art und Weise ermöglicht.

So ist der Bahnhof mit allen wichtigen Verbindungen des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs optimal zu erreichen, ebenso die Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen des Stadtteils Bergheim.

Der motorisierte Verkehr wird über die vorhandenen angrenzenden Erschließungsstraßen abgewickelt; das Innere des Plangebietes selbst bleibt frei von Fahrverkehr.

6.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen sowie die Schmutzwasserentsorgung sind durch die vorhandenen Versorgungsleitungen und Kanäle der angrenzenden Erschließungsstraßen gesichert. Der Anschluss an die vorhandene Fernwärmeleitung ist vorgesehen.

6.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Trotz der vollständigen Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage werden durch die Neukonzeption sowohl gestalterische als auch stadtökologische Verbesserungen der vorhandenen Situation erreicht.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG ist nicht erforderlich, da für das Grundstück derzeit bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht und die künftigen Eingriffe nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinaus geplant sind. Der

rechtskräftige Bebauungsplan sah eine vollständige Überbauung im Erdgeschossbereich und eine wesentlich höhere bauliche Dichte vor.

Ein eigenständiges Planwerk zur Grünordnungsplanung / Landschaftsplanung ist daher nicht erforderlich. Über diese Rechtslage hinaus werden die Grünordnerischen Belange in das weitere Planverfahren eingestellt und durch die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Begründung:

Die Festsetzung ergibt sich aus den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg. Die geplante Wohnnutzung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans im Kerngebiet nicht zulässig.

Aufgrund der Vorhabenbezogenheit ist eine weitere Differenzierung nicht erforderlich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

*Die Grundflächenzahl beträgt **max. 0,4***

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), Stellplätzen und Zufahrtsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

*Die Geschossflächenzahl beträgt **max. 1,9***

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe ist durch Planeintrag der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) / Attikahöhe als Höchstmaß (OAB max.) und zwingend (OAB zw.) festgesetzt. Sie beträgt

- *im Bereich Alte Eppelheimer Straße und für den Anschlussbereich an das Bestandgebäude Kirchstraße: Staffelgeschoss OAB max. 131 m üNN (ca. 19,5 m über Gehweghinterkante Alte Eppelheimer Straße), Regelgeschoss (OK massive Brüstung) OAB max. bzw. OAB zw. 128,30 m üNN, OK Balkon OAB zw. 127,51 üNN,*
- *innerer Planbereich: Staffelgeschoss OAB zw. 128,20 m üNN, Regelgeschoss (OK massive Brüstung) OAB zw. 125,60 m üNN, OK Balkon OAB zw. 124,81 üNN,*
- *Bereich restliche Kirchstraße: Staffelgeschoss OAB max. 128,0 m ü.NN (ca. 16,5 m über Gehweghinterkante Kirchstraße), Regelgeschoss (OK massive Brüstung) OAB max. bzw. OAB zw. 125,30 m üNN, OK Balkon OAB max. 124,51 üNN.*

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m ist zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen der geplanten Nutzung und der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße.

Die Grundflächenzahl von max. 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung, wobei für die Unterbauung des Grundstücks eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 erforderlich ist. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die geplante Tiefgarage über die in der BauNVO genannte Höchstgrenze von 0,8 ist notwendig, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung und eine flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten und die für den Stadtteil typische Bebauungsdichte und die in der vorangegangenen Mehrfachbeauftragung angestrebte Wohnungsanzahl zu erreichen.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind angesichts der bisherigen Nutzung und des derzeitigen Zustandes des Bodens als äußerst gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl ist eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 genannten Obergrenze von 1,2 erforderlich. Auch diese Überschreitung ist erforderlich, um die gewünschte bauliche Dichte dieses innerstädtischen Standortes zu gewährleisten. Trotz der Überschreitung der für vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht verbindlichen "Regeldichte der BauNVO" sind Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung sowie eine hochwertige Qualität der Wohnungen und der wohnungsbezogenen Außen- und Freiräume gewährleistet.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind in zwei Bereiche unterschieden. So sind die Gebäude im Bereich der Alte Eppelheimer Straße und das Anschlussgebäude an den Bestand Kirchstraße ein Geschoss höher als die restliche geplante Bebauung. Entlang der Alte Eppelheimer Straße und im Bereich der Anschlussbebauung an das Eckgebäude Kirchstraße / Alte Eppelheimer Straße wird die Höhenentwicklung der vorhandenen Anschlussbebauung aufgegriffen. Die Neubebauung vermittelt zwischen den Bestandsgebäuden Alte Eppelheimer Straße Nr. 23 und Nr. 13 und bleibt im Anschluss jeweils unterhalb bzw. im Bereich der angrenzenden Firsthöhe.

Durch die gründerzeitlichen Gebäude im Bestand mit z.T. sehr hohen Geschosshöhen entsteht in der geplanten Neubebauung jeweils ein Geschoss mehr als im angrenzenden Bestand. Dementsprechend sind hier fünf Geschosse zuzüglich einem Dachgeschoss, für den restlichen Planbereich vier Geschosse zuzüglich Dachgeschoss vorgesehen.

Um die gewünschte "urbane Dichte" zu erreichen, wird in Teilbereichen eine Überlappung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung erforderlich. Aus diesem Grund werden im Innern des Plangebiets Baulinien und z.T. zwingende Höhenmaße festgesetzt (vgl. Kap. 8.4).

Belichtung, Belüftung und Brandschutz werden gewährleistet. Durch die gegenseitig abgewandte Süd- und Westausrichtung der Wohn- und Freibereiche sind keine unzumutbaren Störungen der jeweiligen Nachbarbebauung zu erwarten (zur Höhenentwicklung und Belichtung im Bereich der Alte Eppelheimer Straße vergleiche auch Kap. 9.3).

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird angesichts der detaillierten Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan verzichtet.

7.3 Bauweise

- *Im Bereich WA 1 (Bereich Alte Eppelheimer Straße): **geschlossene Bauweise***
- *Im Bereich WA 2 (Innenbereich): **offene Bauweise***
- *Im Bereich WA 3 (Bereich Kirchstraße und entlang südlicher Grenze): **abweichende Bauweise**; die Gebäude sind im Bereich der Kirchstraße ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.*

Begründung:

Entsprechend der baulichen Konzeption einer geschlossenen Blockrandbebauung nach außen und einer etwas aufgelockerten Bebauung des Blockinnenbereiches durch Einzelhäuser ist die Bauweise differenziert festgesetzt.

So ist im Verlauf der Alte Eppelheimer Straße, der Kirchstraße und entlang der südlichen Begrenzung gegenüber dem Kantinengebäude eine geschlossene Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand erwünscht. Lediglich zum geplanten Bürogebäude ("X-House") ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

- *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.*

Begründung:

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der vorhabenbezogenen Konzeption durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im Bereich der Alte Eppelheimer Straße wird die gewünschte Gebäudeflucht als Baulinie festgesetzt. Dies entspricht auch der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Baulinien im Innern des Gebiets dienen der Sicherung der gewünschten baulichen Dichte. Da durch die geplante Bebauung die Abstandsflächen nach Landesbauordnung nicht eingehalten werden können, wird es notwendig, die entsprechenden Gebäudekanten durch Baulinien in Kombination mit zwingenden Höhenmaßen festzusetzen. (siehe auch 8.2 Höhe der baulichen Anlagen).

7.5 Stellplätze

- *Stellplätze sind ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig.*

Begründung:

Die geplanten Stellplätze sollen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden, da eine oberirdische Unterbringung bei der gewünschten baulichen Dichte nicht möglich ist bzw. zu unzumutbaren Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes führen würde.

Angesichts der zentralen innerstädtischen Lage sind keine alternativen Grundstücksflächen für eine anderweitige Unterbringung der Stellplätze verfügbar.

7.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- *Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist nur innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Zufahrtsbereiche an die Alte Eppelheimer Straße und die Kirchstraße zulässig.*

Begründung:

Der Anschluss des Bebauungsplanbereiches an die öffentlichen Verkehrsflächen sind für private Kraftfahrzeuge nur an zwei Stellen vorgesehen. Dadurch sollen mögliche Störungen vermieden bzw. auf einen kleinen Teilbereich begrenzt werden. Davon ausgenommen sind Umfahrten und Zufahrten für die Feuerwehr und für Rettungsfahrzeuge. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt in der Kirchstraße ist angesichts der gegenüberliegenden, "unempfindlicheren" Bürobauung günstig und berücksichtigt die unterschiedlichen Spitzenzeiten des Bewohner- und des Beschäftigtenverkehrs. Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurde eine Verkehrsuntersuchung, Stete Planung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, August 2006, Darmstadt durchgeführt (vgl. Kap.5.1).

7.7 Schallschutzmaßnahmen

- *Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.*

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w,res} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichts-räume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
II	30 [dB]	30 [dB]
V	45 [dB]	40 [dB]

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Bei Schlafräumen an den Fassaden, die über dem Lärmpegelbereich I liegen, sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige Belüftungsanlagen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen die schalltechnischen Anforderungen zu erbringen sind. Dies gilt auch für Fenster mit Rolladenkästen. Die schalldämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen geben den maximalen Lärmpegelbereich für die jeweiligen Fassadenteile wieder (LPB V an der Fassade Alte Eppelheimer und LPB II an der West- und Südfassade des Gebäudes an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze; vgl. Planeintrag). Bei allen anderen Fassaden gilt der Lärm-

pegelbereich I. Hier sind keine Festsetzungen erforderlich. Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudeseiten, Fensteranteile etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

Begründung:

Zur Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehr und Gewerbe wurde eine Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgesellschaft Genest & Partner, Parkstraße 70, 67061 Ludwigshafen vom 03.02.06 erstellt.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens werden für zwei Bereiche der Wohnbebauung die erforderlichen Schalldämmmaße für passiven Lärmschutz festgesetzt. Betroffen ist die Fassade zur Alte Eppelheimer Straße sowie die Süd- und Westfassade des an die geplante Bürobauung angrenzenden südwestlichen Gebäudes. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind abhängig von der Raumnutzungsart und Raumgröße und können geschossweise differieren. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

- *Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme der Dachterrassen, der technischen Aufbauten und der für die Aufstellung von Solarkollektoren erforderlichen Flächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

Begründung:

Die Begrünung der Dächer sorgt für einen verzögerten und verminderten Abfluss des Niederschlagswassers. Die Aufwärmung der Dachoberflächen wird reduziert, Verdunstung und Vegetation wirken positiv auf das Kleinklima. Die Dachbegrünung steht der Errichtung von Solarkollektoren nicht entgegen; damit wird der Einsatz fossiler Brennstoffe reduziert und die CO₂ Bilanz verbessert.

8. Verfahren und Abwägung

Dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine zweistufige Architekten-Mehrfachbeauftragung im Jahr 2005 vorangegangen. Die Konzeption der Architektenpartnerschaft ap 88, Heidelberg ging als Sieger aus dieser Mehrfachbeauftragung hervor und ist Grundlage für die weitere Planung gewesen.

8.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 05.10.2005 in der Gemeinderatssitzung am 10.11.2005 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 18.01.2006 im Heidelberger Stadtblatt.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde am 27.07.2006 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Konferenzraum der PMA, Kurfürsteanlage 52 - 60 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 12.07.2006 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 12.07.2006 bis zum 11.08.2006 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Während der Informationsveranstaltung wurden Anregungen zu den Themenbereichen

- Höhenentwicklung und Veränderung der Belichtungs- bzw. Verschattungssituation in der Alte Eppelheimer Straße,
- Tiefgaragenzufahrten und Verkehr in der Alte Eppelheimer Straße

vorgetragen.

Stellungnahme zur Höhenentwicklung und Veränderung der Belichtungs- bzw. Verschattungssituation in der Alte Eppelheimer Straße:

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Belichtungssituation überprüft³: Die Gebäude Alte Eppelheimer Straße Nr. 15 - 21 (ehemalige HDM-Verwaltung) wurden abgebrochen und sollen durch eine Neubauung ersetzt werden. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude liegt dabei zwischen der westlich angrenzenden Bebauung (Alte Eppelheimer Straße Nr. 23) und der östlich angrenzenden niedrigeren Bebauung (Alte Eppelheimer Straße Nr. 13). Die geplanten Höhen liegen mit ca. 16,60 m für die Brüstungshöhe der Dachterrasse und mit ca. 19,30 m für den obersten Dachabschluss ca. ein Geschoss über dem bisherigen Bestand. Die Höhen der westlich angrenzenden Nachbargebäude (Alte Eppelheimer Straße Nr. 23, 25 und Eckgebäude Mittermaierstraße Nr. 29) mit Traufhöhen von ca. 15,20 m, Mansarddachhöhen und Zwerchhaushöhen von 18,35 m sowie einer Firsthöhe von 21,80 m werden dabei eingehalten bzw. unterschritten. Zur niedrigeren Bebauung im Osten (Alte Eppelheimer Straße Nr. 13) wird an der vorhandenen Firsthöhe angeschlossen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die vorhandene Höhenentwicklung im Verlauf der Alte Eppelheimer Straße aufgegriffen und berücksichtigt wird. Charakteristische Gestaltelelemente der gründerzeitlichen Bestandsbebauung wie Sockelzone, stehende Fensterformate, axiale Anordnung der Fassadenöffnungen, differenziert ausgeprägte Dachzone werden aufgegriffen und in eine zeitgemäße Architektur umgesetzt.

Die Veränderung der Belichtungssituation durch den geplanten Neubau wurde aufgrund der Anregungen gesondert untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Besonnungsdauer auf der gegenüberliegenden Straßenseite insbesondere im Frühjahr und Herbst in den Vormittagsstunden aufgrund der höheren Bebauung verringert. Im Sommer tritt hingegen durch den hohen Sonnenstand keine Veränderung der Besonnungsdauer ein; im Winter sind ebenfalls keine nennenswerten Veränderungen nachzuweisen, da die gegenüberliegende Fassade durch den niedrigen Sonnenstand bereits durch die Bestandsgebäude weitgehend verschattet war. Ein Kriterium für eine "ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung" ist der nachbarschützende Teil der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Diese nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden deutlich unterschritten. Die Belange der (gegenüberliegenden) Nachbarn hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung werden damit berücksichtigt.

Stellungnahme zu den Tiefgaragenzufahrten und der Verkehrssituation in der Alte Eppelheimer Straße:

Die künftige Verkehrssituation in der Alte Eppelheimer Straße und die Situation der geplanten Tiefgaragenzufahrt in der Kirchstraße wurden gutachterlich untersucht.⁴ Der derzeitige Verkehr in der Alte Eppelheimer Straße östlich der Mittermaierstraße ist stark vom Verkehrsaufkommen der HDM-Tiefgaragen geprägt. Da die Spitzenstunden des Bewohnerverkehrs nicht deckungsgleich mit denen des Beschäftigtenverkehrs und des allgemeinen Verkehrs sind, ergibt sich nur eine geringfügige Erhöhung der maßgeblichen Spitzenstunde um ca. 3 - 4%. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Lage der Tiefgaragenzufahrt in der Kirchstraße günstig ist, da keine lärmempfindliche Nutzung gegenüberliegt. Der

³ Besonnungs – und Verschattungsstudie vom 18.09.2006, Ingenieurbüro NACHTRIEB & WEIGEL, Speyer

⁴ Verkehrsuntersuchung vom August 2006, Stete Planung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Darmstadt

unsignalisierter Knotenpunkt Kirchstraße / Alte Eppelheimer Straße bleibt weiterhin leistungsfähig. Für die bestehende Bebauung ist keine spürbare Zunahme der Lärmbelastung zu erwarten.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 12.07.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort vom:
	ja	nein	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr, 76247 Karlsruhe		X	02.08.2006
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Kurfürsten-Anlage 38 - 40 69115 Heidelberg	X		24.07.2006
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle - - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Untere Naturschutzbehörde, - -Gewerbeaufsicht Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		09.08.2006
BUND Umweltzentrum, Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg	X		25.07.2006
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim		X	11.08.2006
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Collinistr. 1, 68161 Mannheim		X	25.07.2006
EnBW Regional AG, PF 10 12 43, 70011 Stuttgart		X	17.07.2006
Stadtwerke Heidelberg AG, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X X		05.05.2006 08.08.2006
Deutsche Post Bauen, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe, Poststraße 1, 76137 Karlsruhe		X	21.07.2006
Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Südwest PTI 13, Seckenheimer Landstr. 210 – 220, 68163 Mann- heim		X	02.08.2006
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG, Im Breitenspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg		X	24.07.2006

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Kommunikation, Möhlstraße 27, 68165 Mannheim		X	17.07.2006
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Hans-Böckler-Str. 4, 69115 Heidelberg		X	19.07.2006

8.3.1 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 24.07.2006

Keine Bedenken; es wird auf die vorhandene Verkehrssituation und die entsprechende Lärmbelastung hingewiesen. Das Gesundheitsamt stimmt dem Bebauungsplan zu, sofern die in der Planung aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen am Bau realisiert werden.

Stellungnahme:

Die vorhandene Schallsituation wurde gutachterlich untersucht.⁵ Die Empfehlungen des Gutachtens wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgegriffen. Die Konkretisierung und Realisierung der entsprechenden Maßnahmen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

8.3.2 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle - Stellungnahme vom 09.08.2006

• **Immissionsschutz**

Keine Bedenken; Hinweis auf das Schreiben vom 15.03.2006. Danach wurde das Schalltechnische Gutachten geprüft und keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

• **Altlasten**

Der belastete Boden wurde bereits entfernt; es sind keine weiteren Auflagen hinsichtlich Altlastenbeseitigung und Bodenschutz erforderlich.

• **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Nach den Vorgaben des Wassergesetzes ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserbewirtschaftung gegeben sind. Es wird empfohlen, "möglichst viele extensiv begrünte Dachflächen" im Bebauungsplan festzusetzen. Es wird angeregt, zusätzlich das Niederschlagswasser zur Bewässerung der Grünanlagen zu verwenden.

• **Naturschutz-Grünflächengestaltung**

Hinweis auf die Bedeutung einer ausgewogenen Grüngestaltung für das künftige Wohnumfeld und die Bedeutung des innerstädtischen Grüns als ökologische Nischen für angepasste Tier- und Pflanzenarten. Extensiv begrünte Dächer und begrünte Fassaden werden empfohlen.

Stellungnahme:

Das Niederschlagswasser kann auf dem vorhandenen Grundstück aufgrund der Tiefgaragenunterbauung nicht zur Versickerung gebracht werden. Um eine teilweise Rückhaltung und eine verzögerte Abgabe des Regenwassers an die Kanalisation zu ermöglichen, werden die Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Grünanlagen ist aufgrund des erforderlichen Platzbedarfes sowie der vergleichsweise geringen Fläche der Grünanlagen nicht vorgesehen.

⁵ Schalltechnische Untersuchung "Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße/Kirchstraße" vom 03.02.2006, Ingenieurgesellschaft mbH Werner Genest & Partner, Ludwigshafen

Die Belange einer ausgewogenen Grüngestaltung als Bestandteil des Wohnumfeldes werden durch die Anlage privater, wohnungsbezogener Freiflächen, die Herstellung von 4 Hofbereichen mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität und der Pflanzung von Bäumen zur Raumgliederung berücksichtigt.

Eine ökologisch wirksame, flächige Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen, da dies im Widerspruch zur vorgesehenen Fassadengestaltung und -gliederung (Fenster, Zugänge, Loggien, Balkone, Dachterrassen) stehen würde.

8.3.3 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Umweltzentrum, Stellungnahme vom 25.07.2006

Keine grundsätzlichen Bedenken; Hinweis zum Klimaschutz und Energieverbrauch. Es wird vorgeschlagen, die allgemeinen Planungsgrundsätze und -ziele dahingehend zu ergänzen, dass "der sparsame Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energien" aufgenommen werden. Zudem sollen künftige Bauherren aufgefordert werden, Gebäude im Passivhaus-Standard zu bauen sowie Solarenergie und Geothermie zu nutzen.

Anregung, die Regenwassernutzung verbindlich festzuschreiben.

Zur lokalen Klimaverbesserung und Vergrößerung der Artenvielfalt sollte die Fassaden- und Dachbegrünung dort vorgeschrieben werden, wo sie nicht in Konkurrenz zu Solaranlagen tritt oder gemeinsam mit ihnen verwirklicht werden kann.

Stellungnahme:

Die genannten Planungsgrundsätze und –ziele hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden im Zielkatalog unter 1.3 aufgenommen.

Die Nutzung von Geothermie wurde im Vorfeld der Planung untersucht. Aufgrund der Qualität des Grundwassers im oberen Grundwasserleiter ist eine geothermische Nutzung des Grundwassers nicht genehmigungsfähig.

Für das Plangebiet ist deshalb eine Versorgung mit Fernwärme durch den bereits vorhandenen Fernwärmeanschluss an der Alten Eppelheimer Straße bzw. der Print-Media-Akademie vorgesehen.

Die Nutzung von Solarenergie zur Brauchwassererwärmung ist vorgesehen.

Die Energiebilanz der geplanten Gebäude wird voraussichtlich deutlich unterhalb der gesetzlich erforderlichen Werte der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) liegen. Die vorgeschlagene Regenwassernutzung wird aufgrund der innerstädtischen Grundstückslage, der Eigentumsverhältnisse sowie der späteren Praktikabilität nicht angestrebt.

Die Dachbegrünung ist auf Dachflächen festgesetzt, die nicht als Dachterrassen genutzt und nicht für die Aufstellung von Solaranlagen benötigt werden. Eine flächige Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen (vgl. Stellungnahme zu 9.3.2).

8.3.4 Stadtwerke Heidelberg AG, Stellungnahmen vom 05.05.2006 und 08.08.2006

Keine Bedenken; die Hinweise zur Elektrizitätsversorgung, zur Fernwärme und Wasserversorgung betreffen die Objekt- und Erschließungsplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant. Es wird darauf verwiesen, dass die weitere Planung frühzeitig mit der Stadtwerke AG abzustimmen sind.

Keine Stellungnahme erforderlich

9. Durchführung und Kosten

9.1 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

9.2 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

9.3 Bodenordnung

Angesichts der bestehenden Eigentumsverhältnisse wird eine Grundstücksneuordnung ohne Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

10. Verzeichnis der Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung "Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße/Kirchstraße" vom 03.02.2006, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft mbH Werner Genest & Partner, Parkstraße 70, 67061 Ludwigshafen (Anlage A 3.1)
- Besonnungs – und Verschattungsstudie vom 18.09.2006, erstellt vom Ingenieurbüro NACHTRIEB & WEIGEL, Bahnhofstraße 44, 67346 Speyer (Anlage A 3.2)
- Verkehrsuntersuchung vom August 2006, Stete Planung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Sandbergstraße 65, 64285 Darmstadt (Anlage A 3.3)

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht festgehalten. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Wiedernutzung einer Gewerbebrache ermöglicht werden. Eine bisher vollständig überbaute, versiegelte und weitgehend vegetationsfreie Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 8.700 m² sollen ca. 13 vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 180 Wohnungen und ca. 200 Tiefgaragenstellplätzen ermöglicht werden.

Die geplante Wohnnutzung entspricht dem Ziel, das Wohnen im Stadtteil Bergheim aufzuwerten und weiterzuentwickeln.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" beinhaltet; im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, Bauweise,
- Dachbegrünung sowie
- Schallschutzmaßnahmen

Die Inanspruchnahme des Bodens für die einzelnen Nutzungen stellt sich überschlägig wie folgt dar:

Geltungsbereich	ca. 8.700 m ²
davon	
Gebäudeflächen (teilweise mit Dachbegrünung)	ca. 3.400 m ²
Tiefgaragenflächen (teilweise mit Dachbegrünung)	ca. 8.700 m ²

Derzeit stellt sich das Gelände aus Baugrube bzw. Brachfläche dar; in der Vergangenheit waren die Grundstücksflächen vollständig überbaut bzw. befestigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der derzeitige Umweltzustand ist eine offene Baugrube bzw. Brach- und Abbruchfläche. Ziel ist die Neustrukturierung zu einer innerstädtischen Wohnbaufläche.

Nach dem Abbruch der vorhandenen Bebauung, der Herausnahme der befestigten und versiegelten Flächen und der Beseitigung der Bodenverunreinigungen besteht keine nennenswerte Betroffenheit der nachfolgenden Schutzgüter:

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind die in der Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße angrenzenden Wohngebäude zu nennen. Erholungsfunktionen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- **Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen.**
- **Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen.**

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück wurde bisher bereits baulich genutzt. Die Fläche ist frei von nennenswertem Vegetationsbestand. Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist eine visuelle oder funktionale Verknüpfung mit dem Landschaftsraum nicht gegeben.

- **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Nach Abbruch der Gebäude wurden die Deckschichten und der Oberboden im Bereich der vorangegangenen gewerblichen Nutzung abgetragen bzw. ausgetauscht. Technische und bauliche Anlagen wurden entfernt und fachgerecht entsorgt.

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine wasserrechtlichen Restriktionen/Wasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der innerörtlichen Lage an der Schnittstelle zur bereits vorhandenen Bebauung und angesichts der vorangegangenen Nutzung ist keine vertiefende Untersuchung zur klimaökologischen Auswirkung erforderlich.

Aus den Aufzählungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e bis 7i BauGB sind im Sinne des Umweltschutzes, zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse z.B. die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Entsprechend der genannten Zielsetzung ist der Anschluss an das Fernwärmenetz und der Einsatz alternativer Energiequellen vorgesehen.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

- **Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus

Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die geringe und lokal begrenzte Beeinträchtigung vereinzelter Schutzgüter sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Fläche oder Teile der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Gewerbebrache verbleibt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

• Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Anlieger- und Besucherverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf den Bereich der Tiefgaragenzufahrt in der Kirchstraße und den Verkehr in der Alte Eppelheimer Straße.

Die Geräuscheinwirkungen aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm sowie die Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrt und die zu erwartende Verkehrssituation wurden gutachterlich untersucht.

Da die Spitzenstunden des Bewohnerverkehrs nicht deckungsgleich sind mit denen des Beschäftigtenverkehrs kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung der maßgeblichen Spitzenstundenbelastung in der Alte Eppelheimer Straße. Die Lage der Tiefgaragenausfahrt ist unkritisch, da gegenüberliegend keine Wohnnutzungen betroffen sind.

Für die Neubebauung werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm; ausgehend von der Alte Eppelheimer Straße und dem Kreuzungsbereich Mittermaier Straße/ Kurfürstenanlage) entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Neben den durch den Verkehr erzeugten Belastungen sind keine nennenswerten gas- und/oder staubförmigen Emissionen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

• Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Derzeit stellt sich das Gelände aus Baugrube bzw. Brachfläche dar; in der Vergangenheit waren die Grundstücksflächen vollständig überbaut bzw. befestigt. Es ist kein Vegetationsbestand in nennenswertem Umfang oder in schützenswerter Ausprägung vorhanden.

Durch die Anlage von Gartenflächen mit entsprechender Vegetation sowie durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die extensive Begrünung der Flachdächer ist im Vergleich zur vorangegangenen Nutzung und im Vergleich zum derzeitigen Stand des

rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer positiven, wenngleich geringen Auswirkung, auf die biologische Vielfalt und das Artenspektrum zu rechnen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist durch die vorangegangene Bebauung und die Maßnahmen zum Bodenaustausch und zur Altlastensanierung stark überformt und deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen.

Für den Bebauungsplan ist mit einer versiegelten und bebauten Fläche von ca. 8.700 m² für die Gebäude und Tiefgaragenflächen zu rechnen.

Angesichts der Beseitigung der Bodenverunreinigungen sowie der Entfernung und Entsorgung der entsprechenden Anlagen wurde eine gewisse Verbesserung für das Schutzgut Boden in Verbindung mit dem Grundwasserschutz erreicht.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die vorangegangene bauliche Nutzung und die Sanierungsmaßnahmen wurde der schützende Bodenkörper entfernt und die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung die Grundwasserneubildung im Bereich des Bebauungsplans unterbunden.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauungsdichte und der o.g. "Vorschädigung" von Boden und Grundwasser ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Es ist vorgesehen, durch die Begrünung von Dachflächen das Niederschlagswasser möglichst verzögert an die Kanalisation weiterzuleiten. Angesichts der vorangegangenen Nutzung und der vergleichsweise geringen Flächengröße ist nicht mit einer nennenswerten Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Die vorgesehene extensive Dachbegrünung wirkt sich kleinklimatisch positiv aus. Die geplanten Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung reduzieren der Einsatz fossiler Brennstoffe und wirken sich positiv auf die CO₂ Bilanz aus.

Angesichts der zentralen, vorbelasteten Lage und der vorangegangenen Bebauung wird keine signifikante thermische Belastung oder eine Beeinträchtigung erwartet.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Angesichts der innerstädtischen Lage ist keine Auswirkung auf "landschaftsbezogene" Gegebenheiten zu erwarten. Die Veränderungen im Ortsbild wurden durch die angrenzende Bebauung der Print-Media-Academy bereits eingeleitet und entsprechen der Umstrukturierung des Gesamtgebietes von einer industriell-gewerblichen Nutzung zu einer Wohn-, Misch- und Dienstleistungsnutzung.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Naherholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

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

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die (Wieder-) Versiegelung und Überbauung. Allerdings ist festzustellen, dass durch die vorbelastete Lage des Grundstücks das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Schutzgütern bereits heute schon stark vorbelastet bzw. gestört ist. Zusätzliche gravierende Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen durch die Planung sind daher in diesem Bereich, insbesondere angesichts der geringen Gebietsgröße des geringen Umfangs sowie der vorbelasteten Umgebung nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die innerörtliche Wohnnutzung auf einer bereits erschlossenen, bisher gewerblich genutzten Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Plangebiet ist an der Schnittstelle des öffentlichen Verkehrs; Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind gut zu Fuß zu erreichen, so dass Fahrten mit dem privaten PKW reduziert werden können.

Die Entfernung der Bodenverunreinigungen hat positive Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser.

Die Begrünung der Höfe und der privaten Freibereiche, die Anpflanzung von Bäumen und die Dachflächenbegrünung wirken sich positiv auf Klima und Luft aus.

Schallschutzmaßnahmen wirken sich positiv auf die Wohnqualität aus; Anschluss an das Fernwärmenetz bzw. alternative Energieformen wirken sich positiv auf die Luftqualität aus.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll eine Folgenutzung der vorangegangenen gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Eine Alternative hierzu ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Externe (Ausgleichs-) Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist für die städtebauliche Ordnung des derzeit gewerblich genutzten Areals zwingend erforderlich, um eine Revitalisierung der derzeitigen Brachfläche zu erreichen. Der Standort ist für die geplante Wohnnutzung hervorragend geeignet. Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie ÖPNV-Haltepunkte sind fußläufig sehr gut zu erreichen. Die bauliche Dichte und Höhenentwicklung entspricht der innerstädtischen zentralen Lage und dem Charakter Bergheims. Durch die differenzierten Bau- und Wohnformen, eine "autofreie" Erschließungskonzeption des Gebietes, die Ausrichtung der Terrassen und Freibereiche nach Süden und Westen, die Anordnung von Wegen, Plätzen und Spielplätzen sowie die fußläufige Anbindung der benachbarten Quartiere entsteht ein hochwertiges, familiengerechtes Wohnquartier.

Alternativstandorte scheiden angesichts der bereits erschlossenen, innerörtlichen Lage aus.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Anordnung der überbaubaren Flächen und zur Bauweise sind Vorgaben zum Lärmschutz und zur Dachbegrünung vorgesehen.

Der vollständigen Über- bzw. Unterbauung steht die Vermeidung einer Gewerbebrache und die Beseitigung von Bodenverunreinigungen gegenüber. Im Zuge der neuen Nutzung entstehen neben den erforderlichen Erschließungs- und Gebäudeflächen auch Garten-, Grün- und Platzflächen sowie Baumpflanzungen und eine umfassende Begrünung der Dachflächen weit über das bisherige Maß hinaus.

Bei Betrachtung der Gesamtmaßnahme kommt es daher insgesamt zu einer Aufwertung der Flächen des Bebauungsplans. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.