

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Altstadt

"Schlosshotel"
Nr. 61.32.02.28

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 08.01.2010
(Satzungsbeschluss)

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 Altstadt	6
4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten	7
4.1. Siedlungsstrukturkonzept	7
4.2. Freiflächenstrukturkonzept	7
4.3. Umweltplan	7
4.4. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße –Mitte"	8
5. Städtebauliche Planungskonzeption	8
5.1. Verkehr	8
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	11
6.1. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	11
6.2. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.3. Belange des Verkehrs	13
7. Begründung der Festsetzungen	14
7.1. Art der baulichen Nutzung	14
7.2. Maß der baulichen Nutzung	14
7.3. Überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen	15
7.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16

8.	Verfahren und Abwägung	16
8.1	Einleitungsbeschluss	17
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	20
8.4	Öffentliche Auslegung	31
8.5	Beteiligung der Behörden	31
9.	Durchführung und Kosten	31
9.1	Grundbesitzverhältnisse	31
9.2	Durchführungsvertrag	32
9.3	Ergänzung des Durchführungsvertrages	33
Teil B		
Umweltbericht		35
1.	Einleitung	35
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	35
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	35
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	36
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	43
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
3.	Zusätzliche Angaben	44
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	44
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	44
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Schlosshotels und grenzt östlich an den Schlosspark an. Das ursprüngliche Flurstück Nr. 4494/1 wurde zwischenzeitlich geteilt. Zur Bereinigung der Zufahrtssituation wurde für die bereits vorhandene Zufahrt ein Grundstücksdreieck des westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 1208 in den Geltungsbereich aufgenommen.

Entsprechend dem Veränderungsnachweis Nr. 2007/17 umfasst der Bebauungsplan nun die Flurstücke Nr. 1208/102, 4494/1, 4494/6, 4494/7 und 4494/8.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt somit ca. 13.000 m². Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Entwurf des Bebauungsplans vom 22.02.2008.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück ist in seiner westlichen Hälfte mit dem ehemaligen Schlosshotel (Baujahr 1875) und zwei Nebengebäuden, dem "Schweizer Haus" (Bj. 1883) und dem ehemaligen Stallgebäude (Bj. 1923) bebaut.

Die östliche Hälfte, auf der sich das ehemalige Hotel "Bellevue" befand, ist unbebaut. Die Immobilie wurde zuletzt von der Universität Heidelberg als internationales Studienzentrum genutzt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands sowie des nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards hat die Universität die Nutzung im Jahr 2001 eingestellt. Seitdem steht die Immobilie leer bzw. wird teilweise zu Lagerzwecken genutzt. Der bisherige Eigentümer, das Land Baden-Württemberg, hat in den vergangenen Jahren daher mehrmals Anstrengungen unternommen, die Immobilie erneut einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Zuletzt wurde im Jahr 2006 seitens des Landes eine Investoren-Ausschreibung geschaltet. In diesem Verfahren erhielt die Firma HOCHTIEF-Construction AG aus Freiburg den Zuschlag. Die Grundstückskaufverhandlungen zwischen dem Investor und dem Land Baden-Württemberg konnten zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Da die Planung eine Nutzungsänderung und eine bauliche Entwicklung vorsieht, die über den derzeitigen Bestand hinausgeht, soll die planungsrechtliche Grundlage durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche. Da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m² liegt, kann das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13 a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") durchgeführt werden.

Ziel des vorliegenden Verfahrens ist es, unter weitgehendem Erhalt des ehemaligen Schlosshotels und einer behutsamen baulichen Ergänzung, die seit Jahren ungenutzte Immobilie vor dem weiteren Verfall zu bewahren und einer hochwertigen Wohnnutzung zuzuführen. Grundlage der baulichen Konzeption ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung mit insgesamt 5 Architekturbüros, der im August 2006 durchgeführt und unter der Leitung der Stadt Heidelberg, eines Vertreters des Landes Baden-Württemberg sowie Vertretern der HOCHTIEF-Construction AG Freiburg ausgelobt wurde. Als 1. Preis wurde die Konzeption des Architekturbüros Kessler de Jonge ausgewählt, die neben dem Schlossgebäude 2 Neubauten entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges vorsieht und im Altbau ca. 3.500 m² Wohnfläche und in den Neubauten circa 2.000 m² Wohnfläche in insgesamt ca. 35 bis 40 Wohnun-

gen und ca. 70 bis 80 Tiefgaragenstellplätze ermöglicht (vgl. auch Kap. 5, Städtebauliche Planungskonzeption).

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 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung einer bereits erschlossenen, brachliegenden Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das geplante Vorhaben liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2007 die Einleitung des Planverfahrens beschlossen. Die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile sind im Besitz des Vorhabenträgers.

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.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, ist die westliche Fläche des Bebauungsplans als "Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Wissenschaftliche Einrichtung", die östliche Fläche als "Freiraum – Zweckbestimmung Grünfläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht bezüglich der festgesetzten Wohnbaufläche von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB angepasst.

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 im Zielbereich "Städtebauliches Leitbild" relevant:

- Bewahrung der Einzigartigkeit Heidelbergs
- Sparsame Verwendung von Bauland
- Bewahrung der Einheit von Stadt- und Landschaftsraum als wichtiges Strukturmerkmal der Stadtentwicklung
- Erhaltung und Entwicklung der für die Stadt wesentlichen groß- und kleinräumigen Freiflächen.

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 westliche Bereich als "Sondergebiet wissenschaftliche Einrichtung" und "Baufläche landschaftlicher Prägung" gekennzeichnet; der östliche Bereich ist als "sonstige Grün- und Freifläche" dargestellt.

Die Darstellung für eine wissenschaftliche Einrichtung resultiert aus der vorangegangenen Nutzung als internationales Studienzentrum. Da diese Nutzung bereits im Jahr 2000 aufgegeben wurde und die Universität Heidelberg keine Nutzung dieses Bereiches beabsichtigt, ist diese Darstellung obsolet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Anordnung der Gebäude im westlichen Grundstücksteil und einer weitgehenden Freihaltung im östlichen Bereich entspricht den Zielsetzungen des MRO.

3.3 Stadtteilrahmenplan Altstadt

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Randbereich des Stadtteils "Altstadt" und damit im Bereich des Stadtteil-Rahmenplans "Altstadt". Der Stadtteilrahmenplan Altstadt besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1996. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung der Altstadt und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangiges Ziel ist es, die "Nutzungsvielfalt, die städtebaulich-gestalterische Identität, das historische Ambiente und eigene Flair, die Funktion als Ort der Identifikation und Kommunikation" in Zukunft zu bewahren und zu fördern.

Das Vorhaben liegt am östlichen Rand der Abgrenzung des Stadtteilrahmenplans und unterscheidet sich durch diese Randlage von den Zielaussagen des Rahmenplans zur "Kernaltstadt" und "Voralstadt". Hinsichtlich des Wohnens im Bereich des Schlossberges stellt der

Rahmenplan fest, dass die "grundsätzliche Bebaubarkeit noch freier Grundstücke unter dem Vorbehalt der ökologischen Belange, des Arten- und Biotopschutzes, des Klimas und des Landschaftsbildes" steht.

4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

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

Der Bereich des Bebauungsplans ist im städtebaulichen Leitplan als "Sondernutzung" und umgebende "waldgeprägte Flächen" gekennzeichnet.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzeptes enthält keine Aussage zur baulichen Dichte, da der gesamte Bereich östlich des Schlosses als "waldgeprägte Fläche" dargestellt ist.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)

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 eine differenzierte Aussage zur westlichen und östlichen Grundstückshälfte:

Der westliche Grundstücksbereich ist im Zielkonzept als "Siedlungsstruktur Bestand", der östliche Grundstücksbereich als "Hanggärten – Landschaftspflege und Landschaftsnutzung" dargestellt. Im Gestaltkonzept ist der westliche Grundstücksbereich ebenfalls als "Siedlungsstruktur, weiche Ränder" dargestellt, der östliche Bereich als "gestaltprägendes Landschaftselement/Gärten mit hohem Obstbaumanteil".

Der Begriff "weiche Ränder" beinhaltet insbesondere die "eingebundene Hangbebauung mit großzügigen Gärten" und einem "fließenden Übergang zur Landschaft" (vgl. S. 83 Freiflächenstrukturkonzept).

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 ist als "Siedlungsbereich" und die Umgebung als "Kluftgrundwasserleiter – Grundwasserleiter mit örtlicher Bedeutung" dargestellt.

Im Teilplan "Probleme und Bindungen" ist der Bebauungsplanbereich als "Siedlungsfläche", eingebettet in "klimaökologische Ausgleichsraum-Kaltluftentstehungszone" dargestellt.

Besondere "Zielsetzungen und Maßnahmenswerpunkte" des Umweltberichtes liegen für den Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vor.

4.4 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Mitte"

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Bergstraße-Mitte" vom 15.01.1973, geändert durch Verordnung vom 15.03.2007. Die vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bedürfen der besonderen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die geplanten Maßnahmen die Landschaft nicht verunstalten, die Natur nicht schädigen und den Naturgenuss nicht beeinträchtigen (§4 Abs. 3 i.V.m. § 3 LandschaftsschutzgebietsVO).

5. Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Verkehr

Zur Beuteilung des Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Abwicklung des Baustellenverkehrs wurde eine Verkehrsstudie erstellt.¹

Individualverkehr

Die Anbindung des Grundstücks an das Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Zufahrt des ehemaligen Schlosshotels zum Schloss-Wolfsbrunnenweg. Der Schloss-Wolfsbrunnenweg ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6 m bis 6,50 m und einseitigem Gehweg erschlossen. Grundsätzlich ist eine Zu- und Abfahrt aus Richtung Westen/Altstadt über die Friedrich-Ebert-Anlage oder von Osten über den Hausackerweg zur Schlierbacher Landstraße möglich.

Das Plangebiet selbst bleibt frei von motorisiertem Fahrverkehr und wird über eine Tief-/ Sockelgaragenzufahrt erschlossen. Im Inneren des Grundstücks werden die Gebäude über notbefahrbarere Erschließungswege erschlossen. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorgesehen, so dass insgesamt ca. 70 bis 80 Stellplätze errichtet werden.

Baustellenverkehr

Im Rahmen der oben genannten Verkehrsstudie wurden die potentiellen Fahrrouten des Baustellenverkehrs sowie die zu erwartende Verkehrsbelastung durch den Baustellenverkehr geprüft. Nach der Prüfung der Straßenquerschnitte und der Fahrgeometrie wurden nach einem Ortstermin mit der Verkehrsbehörde die Zufahrt über die Neue Schlossstraße und die Abfahrt über den Graimbergweg und die Klingenteichstraße vorgeschlagen. Für die Spitzenzeiten der Bautätigkeit (Abbruch-, Aushub- und Rohbauarbeiten) ist an insgesamt ca. 8-14 Tagen mit durchschnittlich 20-30 Lkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. In den sonstigen Bauphasen ist mit einem Lkw-Aufkommen von 7-15 Fahrten pro Tag zu rechnen. Durch Zwischenlagerung von Abbruch und Aushubmaterial auf dem eigenen Gelände können die Spitzen der Lkw-Fahrten gemindert werden.

Öffentlicher Personenverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle "Schloss" der Bergbahn ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m zu erreichen. Über den Hausackerweg im Osten gibt es ein Angebot mit Ruftaxen.

¹ Verkehrsstudie, Prof. Dr. Eger, Darmstadt, Stand 05.10.2007, (vgl. Kap. 6.3).

5.2 Nutzung und Struktur

Mit Ausnahme der südlichen Hangkante war das Grundstück bereits in der Vergangenheit weitgehend baulich genutzt. Während im westlichen Bereich das Schlosshotel mit dem Schweizer Haus und einem Nebengebäude heute noch den Bestand darstellen, war der östliche Bereich durch das Hotel Bellevue belegt.

Der Bebauungsplan grenzt nördlich an den Schloss-Wolfsbrunnenweg an und liegt durchschnittlich ca. 2 m bis 4 m unterhalb des Straßenniveaus. Die Bereiche der vorhandenen und ehemaligen Bebauung sowie deren Erschließung sind weitgehend eben. Zum nördlichen Rand (Neckarhang) und zur Westseite (Schlossgarten) bestehen z. T. erhebliche Höhenunterschiede, die durch Stützmauern und Böschungen aufgefangen werden.

Von der ehemaligen Hotelnutzung im 19. Jahrhundert stehen noch die Gebäude des eigentlichen Schlosshotels (Bj. 1875) einschließlich späterer Anbauten mit dem so genannten "Schweizer Haus" (Bj. 1883, Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 3) sowie eines noch später errichteten Garagen- und Wirtschaftsgebäudes (Bj. 1923). Das ursprünglich im östlichen Bereich des Grundstücks vorhandene, Anfang des 20. Jahrhunderts abgebrannte und abgebrochene Hotel Bellevue existiert nicht mehr.

Die Hotelnutzung wurde bereits in den sechziger Jahren aufgegeben; zu dieser Zeit wurde die Immobilie einschließlich des umliegenden Geländes durch das Land Baden-Württemberg erworben. Nach Umbaumaßnahmen Anfang der siebziger Jahre wurde die Immobilie durch das Internationale Studienzentrum Heidelberg bis zum 31.08.2001 genutzt. Seit diesem Zeitpunkt stehen die Gebäude im Wesentlichen leer bzw. werden in Teilbereichen von der Schlossverwaltung zu Lagerzwecken genutzt. Das Land Baden-Württemberg hat in den vergangenen Jahren daher mehrmals Anstrengungen unternommen, die Immobilie einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Zuletzt wurde im Jahr 2006 eine Investoren-Ausschreibung durchgeführt, auf deren Grundlage der heutige Eigentümer HOCHTIEF Construction AG Freiburg mit der weiteren Entwicklung betraut wurde.

Westlich des Bebauungsplans grenzt der Schlossgarten mit einem Betriebsgebäude der Schlossverwaltung an. Dieses wird wie bisher über die vorhandene Zufahrt des Schlosshotels vom Schloss-Wolfsbrunnenweg erschlossen. Östlich an das Flurstück grenzt das Wohngebäude Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 5.

Die an die Grundstückszufahrt angrenzenden Grundstücksflächen westlich des Schlossgebäudes und im Bereich der Hauseingänge sowie im weiteren Verlauf des Grundstücks Richtung Osten sind überwiegend befestigt, teilweise durch Asphalt, teilweise durch Pflaster und Splittflächen. Teilbereiche, insbesondere zum Schlossgarten und zwischen der Zufahrt und dem "Schweizer Haus" sind verwilderte Park- und Ziergartenflächen, mit z. T. prägnanten Einzelbäumen und Unterwuchs durch Brombeerhecken, Holunder, Ahorn- und Eschen-sämlinge; in Teilbereichen mit aufgebrochener Asphaltdecke und ehemals befestigten Flächen ist aufkommende Sukzession mit Brombeergestrüpp, mehrjährigen Eschen- und Ahornsämlingen vorhanden.

Der nördliche Teil unterhalb der Hangkante hat einen waldartigen Charakter. Im östlichen Grundstücksteil ist anschließend an die vorhandene Erschließungs- und Lagerfläche ein ca. 50 m breiter Grundstücksteil ebenfalls als verwilderte, ehemalige Gartenfläche vorhanden.

Da die Ansätze für eine Wiederaufnahme der Hotelnutzung oder eine sonstige adäquate, nicht störende Nutzung in der Vergangenheit immer wieder gescheitert sind, soll nun eine der Lage entsprechende exklusive Wohnnutzung realisiert werden. Die künftige bauliche Nutzung sieht den Abbruch des "Schweizer Hauses" und des Nebengebäudes am Schloss-Wolfsbrunnenweg sowie des nachträglich errichteten Wirtschaftstraktes an der Ostseite des

Schlosshotels vor. Die Neukonzeption geht von einem Anbau an die hofseitige Front des Schlosshotels sowie 2 Neubauten parallel zum Schloss-Wolfsbrunnenweg aus. Die geplante bauliche Entwicklung bezüglich der Gebäudehöhen, der baulichen Dichte, der Stellung der Gebäude resultiert aus einer Architekten-Mehrfachbeauftragung im Jahr 2006 zusammen mit der Stadt Heidelberg, dem Land Baden-Württemberg und dem Investor. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden die Blickbeziehungen und die Auswirkung der geplanten Bebauung von unterschiedlichen Punkten aus der Stadt und vom Schloss-Wolfsbrunnenweg überprüft. Insgesamt sind im ehemaligen Schlosshotel auf einer Fläche von ca. 3.500 m² etwa 20 bis 23 Wohnungen geplant, in den beiden Neubauten auf einer Fläche von ca. jeweils 800 m² jeweils 7 Wohnungen. Die geplanten Neubauten ordnen sich in der Lage und Höhenentwicklung dem vorhandenen Altbau unter. Die 3 Gebäude werden über eine miteinander verbundene Tief- bzw. Sockelgarage mit ca. 70 Stellplätzen erschlossen. Oberirdisch sind die Gebäude über einen "Vorplatz" erschlossen. Die Außenanlagen sind als großzügige Garten- und Parklandschaft geplant. Im östlichen Grundstücksbereich sind keinerlei Gebäude vorgesehen, hier wird die vorhandene Erschließungs- und Lagerfläche zugunsten einer privaten Grünfläche aufgegeben und umgestaltet.

Insgesamt entsteht eine exklusive, hochwertige Wohnanlage, die in eine großzügige Park- und Gartenlandschaft eingebettet ist und das Bindeglied darstellt zwischen dem Schlossgarten im Westen und der Villenstruktur im Osten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasserleitungen und die Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

Zur Vermeidung des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen wird die Wärmeversorgung auf der Grundlage von geothermischer Energie erfolgen.

Zur Stromversorgung ist der Neubau einer Trafostation erforderlich. Diese Trafostation wird in Abstimmung mit dem Investor und den Stadtwerken Heidelberg unterhalb eines Treppenedestes in die baulichen Anlagen integriert.

5.4 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Das Plangebiet ist derzeit etwa zur Hälfte überbaut bzw. versiegelt. Etwa 14 % der Fläche sind durch bauliche Anlagen überstellt, etwa 38 % der Fläche sind versiegelt bzw. befestigt. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sind durch unterschiedliche Biotoptypen gekennzeichnet. Im nördlichen Teilbereich unterhalb der ehemaligen Stützmauer fällt das Gelände mehrere Meter ab und ist durch einen waldartigen Charakter mit großen Laubbäumen gekennzeichnet. Der östliche Grundstücksteil zum angrenzenden Wohnhaus Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 5 sowie die westlichen Grundstücksteile zum Schlossgarten und zwischen der Zufahrt und dem ehemaligen "Schweizer Haus" sind durch verwilderte ehemalige Gartenflächen mit z. T. großen Einzelgehölzen und Ziergehölzen gekennzeichnet. Hier sind im bodendeckenden Bereich z. T. Efeu, z. T. dichte Brombeerhecken mit Holunder, Ahorn- und Eschensämlingen charakteristisch. Dieses Sukzessionsstadium mit Brombeerhecken und drei- bis vierjährigen Sämlingen ist auch für die aufgebrochenen Erschließungsflächen östlich des Schlosshotels und im Eingangsbereich des "Schweizer Hauses" charakteristisch. Der Gesamtanteil der "verwilderten" Gartenflächen beträgt etwa ein Drittel des Gesamtgrundstücks.

Durch den Abbruch und die geplante Neubebauung verbleibt die Summe des Gebäudebestandes in Höhe der derzeit bereits vorhandenen Gebäudefläche. Die Grundfläche für die

Gebäude bleibt somit nahezu unverändert. Hinzu kommt eine unterbaute Fläche mit ca. 2.700 m² für die Tiefgarage und deren Zufahrt, die jedoch überwiegend mit einer Dachbegrünung versehen und in die Freiflächengestaltung integriert ist. Trotz der Notwendigkeit von Hauszufahrten und internen Erschließungsflächen bleibt die künftige Erschließungsfläche innerhalb des Grundstücks deutlich unterhalb der derzeit bereits befestigten Fläche. Dies wird insbesondere dadurch gewährleistet, dass die östliche Grundstückshälfte, die derzeit z. T. noch als befestigte Lagerfläche vorhanden ist, in den Bebauungsplan als "private Grünfläche" aufgenommen wird.

Zur Konkretisierung der Außenanlagengestaltung wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.²

5.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Der weitgehend felsige Untergrund lässt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht zu. Entsprechend dem Bodengutachten³ sind Ringdrainagen gegen aufstauendes Sickerwasser erforderlich. Zur Rückhaltung des Sickerwassers aus der Drainage und für überschüssiges Wasser von den Dachflächen ist die Anlage einer Zisterne beabsichtigt, die zur Bewässerung der Außenanlagen dient.

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

6.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit dem Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für eine Erhaltung und adäquate Nutzung des Schlosshotels geschaffen. Ziel ist es, die prägnante Bebauung in der exponierten topografischen Lage und dem einzigartigen Landschaftsbezug zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Das Bestandsgebäude des Schlosshotels ist kein Bau- oder Kulturdenkmal, unterliegt jedoch gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz dem Umgebungsschutz und gemäß § 19 DSchG der Gesamtanlagenschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bereichs "Alt Heidelberg").

Der Umfang der geplanten Überbauung verbleibt daher weitgehend im Rahmen der bereits vorhandenen Bebauung. Die Anordnung und Höhenentwicklung der geplanten Neubauten akzeptieren die herausragende Stellung und Dominanz des ehemaligen Schlosshotels. Durch die großzügige Grundstücksfläche und den vergleichsweise geringen Überbauungsgrad verbleibt ein großer Grün- und Freiflächenanteil, um der besonderen Landschaftssituation zwischen dem Schlossgarten sowie den angrenzenden Waldflächen und den östlich angrenzenden Villengrundstücken gerecht zu werden.

Die Konzeption mit zwei Neubauten entlang des Schlosswolfsbrunnenwegs und einem Anbau an das Schlosshotel ist Ergebnis der bereits genannten Mehrfachbeauftragung. Bei der Prämierung des Entwurfes wurden die Anordnung der Baukörper, die Verteilung der Bau- masse und des Bauvolumens sowie die Freihaltung des östlichen Grundstücksteils als Grünzäsur zwischen den Stadtteilen besonders gewürdigt.

² Arbeitsgemeinschaft Grün 2000, Freiburg, Stand 28.02.2008

³ Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, vom 05.10.2007

Zur Überprüfung von möglichen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gesamtanlage "Alt Heidelberg" wurde eine umfassende Fotosimulation erstellt. Dabei wurde sowohl für das Sommer- als auch für das Winterhalbjahr aus den Blickrichtungen "Altstadt" und "gegenüberliegende Neckarseite" sowie die Blickrichtungen aus dem Bereich des Schlosses untersucht. Im Ergebnis sind der Anbau und die Dachgestaltung des Schlosshotels kaum wahrnehmbar, da bereits der Gebäudebestand durch die vorhandenen Bäume weitgehend verdeckt wird. Dies gilt durch die Dichte und Größe der Bäume sowie den Anteil immergrüner Nadelbäume auch für das Winterhalbjahr.

Insgesamt kann festgehalten werden dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann und somit das Erscheinungsbild der Gesamtanlage "Alt Heidelberg" nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer Umweltprüfung berücksichtigt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2 a BauGB beschrieben und bewertet. Der Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird im Planverfahren berücksichtigt.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG ist entsprechend den Verfahrensvorschriften für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² nicht erforderlich (§ 13 a, Abs. 2 Nr.4 BauGB). Eine Gegenüberstellung der bisher bereits überbauten und befestigten Flächen bzw. Vegetationsflächen mit der geplanten Bebauung und Versiegelung erfolgt im Umweltbericht.

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Belange wurden durch Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen, der Grünflächen und Pflanzmaßnahmen sowie durch die Außenanlagen- und Freiflächenplanung berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Belange wurden durch zwei Ortsbegehungen und fachkundige Untersuchungen auf Fledermausquartiere durchgeführt. Bei einer ersten Untersuchung am 17.01.2008 wurden in Innenräumen, Dachgeschossen und Fassaden keine Hinweise auf Fledermausvorkommen entdeckt.

Bei einer zweiten Untersuchung am 26.02.2008 wurde im Sockelgeschoß des Schlosshotels in einem Raum des "Kopfgebäudes" zum Neckar ein Winter- und Schwärmquartier von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) entdeckt. Die Wände des etwa 6 m hohe Raumes sind aus Buntsand- und Backsteinen mit zahlreichen Spalten und Fugen gemauert. Die Spalten eignen sich als Hangplätze und bei der Besichtigung konnte ein Dutzend Zwergfledermäuse eingesehen werden. Da nur Teile der Fugen einsehbar sind wird das tatsächliche Vorkommen größer eingeschätzt.

Eine kleinere Kotansammlung weist auf einen Sommerhangplatz eines Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) hin. Weitere Hinweise auf die Nutzung des Raumes als Sommerquartier gab es nicht.

An der wetterexponierten Außenfassade konnten trotz einiger Spalten keine Fledermäuse entdeckt werden.

Der betroffene Raum soll künftig als Wohnraum genutzt werden, so dass er im Winter 2008/2009 nicht mehr als Winterquartier zur Verfügung steht. Unabhängig von der konkret geplanten Nutzung des betroffenen Raumes können die derzeit als Hangplätze genutzten

Spalten aus konstruktiven und bauphysikalischen Gründen nicht erhalten werden. Bereits für die derzeitige Nutzung ist die Standfestigkeit des Altbaus nicht nachzuweisen, so dass im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Austausch der tragenden Innenwände erforderlich ist. Weiterhin können aus Gründen des Wärmeschutzes für die darüber liegenden Geschosse und zum Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit die betroffenen Innenwände nicht in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben.

Obwohl die Fledermäuse sehr ortstreu sind und nach Möglichkeit das gleiche Winterquartier wie im Vorjahr aufsuchen, wird aufgrund der Lage am Schlossareal mit zahlreichen Quartiersmöglichkeiten damit gerechnet, dass ein Ausweichquartier in unmittelbarer Nähe gefunden und angenommen wird.

Die derzeit im Winterschlaf befindlichen Individuen werden nicht gestört, da die geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich im August 2008 und damit deutlich nach dem Verlassen des Winterquartiers beginnen werden.

Derzeit wird geprüft, ob und in welcher Art und Weise Ausgleichmaßnahmen durchgeführt werden können.

Konsequenzen für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich; gegebenenfalls können die Maßnahmen in die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages aufgenommen werden.

Ebenso werden die im Verfahren aufgeworfenen Fragen zum Amphibienschutz untersucht und finden -falls erforderlich - Eingang in die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, insbesondere durch den zu erwartenden Individualverkehr und den Baustellenverkehr wurden durch eine Verkehrsstudie ermittelt und bewertet. Konsequenzen für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind danach nicht erforderlich.

6.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr wird über die angrenzende Erschließungsstraße (Schloss-Wolfsbrunnenweg) sowie die weiterführenden Straßen gesichert; das Plangebiet selbst bleibt frei von Fahrverkehr. Zur Beurteilung der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrssituation wurde eine Verkehrsstudie durchgeführt⁴. Die Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr über die Heidelberger Bergbahn/Haltestelle Schloss ist durch die fußläufige Entfernung von ca. 800 m bis 900 m von untergeordneter Bedeutung. Ebenso dürften die fußläufige Anbindung und die Anbindung für Radfahrer an die Altstadt/Stadtmitte durch den enormen Höhenunterschied von untergeordneter Bedeutung sein.

Die Verkehrsstudie kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die aus der neuen Bebauung und Nutzung resultierende Verkehrsbelastung niedrig ist und die Anwohner gegenüber der heutigen Situation keine spürbar höhere Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr zu erwarten haben.

⁴ Verkehrsstudie vom 05.10.2007, Prof. Dr. Eger, Darmstadt

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

*Im Plangebiet sind **ausschließlich Wohngebäude** zulässig.*

Begründung:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg. Die geplante Wohnnutzung entspricht der östlich angrenzenden und bis nach Schlierbach weitergeführten sowie der westlich des Schlosses gelegenen Nutzungsstruktur.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl (GRZ)**
*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. **0,25**. Bei der Ermittlung der Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen sind Flächen mit Dachbegrünung und Flächen mit versickerungsfähiger Oberfläche nicht anzurechnen.*
- **Höhe der baulichen Anlagen**
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Geländehöhe des Erschließungshofes zwischen den Gebäuden Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 1 und Nr. 3 mit 218,50 m üNN.

<i>Bereich Altbau Schlosshotel, nördlicher Kopfbau:</i>		
	<i>OAB max.</i>	<i>240,00 m üNN</i>

<i>Bereich Altbau Schlosshotel, mittlerer Gebäudeteil und südlicher Anbau:</i>		
	<i>OAB max.</i>	<i>239,00 m üNN</i>

<i>Bereich westlicher Neubau:</i>	<i>OAB max.</i>	<i>235,00 m üNN</i>
-----------------------------------	-----------------	---------------------

<i>Bereich östlicher Neubau:</i>	<i>OAB max.</i>	<i>236,00 m üNN</i>
----------------------------------	-----------------	---------------------

Begründung:

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

Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass der östliche Teil des Grundstücks als "private Grünfläche" festgesetzt wird und nicht als Bauland zur GRZ-Berechnung herangezogen werden kann. Die geringe Grundflächenzahl orientiert sich an der Villenstruktur im weiteren Verlauf des Schloss-Wolfsbrunnenwegs mit geringen Baudichten und großen Grundstücken. Für die Festsetzung der Gebäudehöhe sind die vorhandene Höhe des Altbaus sowie die ein Geschoss niedrigeren Neubauten maßgebend. Dies entspricht im Altbau einer fünfgeschossigen Bebauung mit z. T. ca. 4 m hohen Geschosshöhen und einer viergeschossigen Bebauung im Neubau mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss.

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen dem vorangegangenen Wettbewerbsverfahren und der bisherigen Abstimmung mit dem Bezirksbeirat Altstadt und dem Bauausschuss.

Da Tiefgaragenflächen weitgehend mit einer großzügigen Dachbegrünung vorgesehen sind und Wege und Zufahrten z. T. versickerungsfähig hergestellt werden sollen, werden diese Flächen nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen. Hier sind die negativen Auswirkungen auf den Boden, die Zurückhaltung und Versickerung des Niederschlages sowie die Auswirkungen auf das Kleinklima so minimiert, dass eine Anrechnung nicht erforderlich ist.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet. Ebenso ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich; die Neubebauung wird in Form von Einzelhäusern mit Grenzabstand entsprechend den überbaubaren Flächen errichtet.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend der vorhabenbezogenen Konzeption sind für den Baukörper des ehemaligen Schlosshotels einschließlich des geplanten Anbaus am bisherigen Eingangsbereich sowie für die beiden geplanten Neubauten überbaubare Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen ist unter Berücksichtigung der Terrassen und Balkone erforderlich.

7.4 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Tiefgaragenflächen zulässig.

Die nach LBO § 9 (2) erforderlichen Spielplatzflächen sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche herzurichten

Begründung:

Der Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Ziel ist es die oberirdischen Grundstücksflächen mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen frei von jeglichem Verkehr zu halten. Die geplanten Stellplätze sind ausschließlich als Sockel- oder Tiefgaragen mit einer Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und einer Dachbegrünung geplant. Dadurch soll der großzügige landschaftsgerechte Charakter der Wohnanlage gewährleistet werden und unzumutbare Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet wird es voraussichtlich 25 – 30 Wohneinheiten ohne eigenen Hausgarten geben. Die für diese Wohnungen erforderlichen Spielplatzflächen sollen auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche (*innerhalb der östlich angrenzenden privaten Grünfläche*) hergestellt werden. Die zur Verfügung stehende Flächengröße liegt über der bauordnungsrechtlich erforderlichen Größe. Mit dieser Zusammenfassung der erforderlichen Spielplatzflächen werden funktionslose Kleinstspielplätze an den jeweiligen Gebäuden vermieden und eine sinnvolle funktionsfähige Flächengröße erreicht.

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

Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z.B. Natriumdampflampen).

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Insektenschutz, insbesondere im Hinblick auf das potentielle Jagdrevier der im Schlossareal beheimateten Fledermauskolonien.

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten, Tiefgarage, Wegeführung, Beleuchtung etc.) unter Beibehaltung der Gesamtanzahl und der Freiflächenkonzeption abgewichen werden.

Weiteres regelt der Außenanlagen- und Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern bis zu einem Neigungswinkel von 15° und Tiefgaragendächer sind flächig extensiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie Wege- und Platzflächen auf der Tiefgarage sind davon ausgenommen.

Begründung:

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Wohnquartiers und als Ersatz für die zu entfernenden Bäume sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Nach der Außenanlagen- und Freiflächenplanung werden ca. 30 mittel- und großkronige Bäume angepflanzt.

Die Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Flachdächer dienen neben einem positiven gestalterischen Effekt der Regenrückhaltung und verzögerten Wasserabgabe und haben eine positive Wirkung auf das lokale Kleinklima. Die Trockenstandorte haben darüber hinaus eine gewisse Funktion für Insekten.

8. Verfahren und Abwägung

Dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Architekten-Mehrfachbeauftragung mit 5 Architekturbüros im August 2006 vorangegangen. Die Konzeption des Architekturbüros Kessler de Jonge, Heidelberg, ging als Sieger aus dieser Mehrfachbeauftragung hervor und ist Grundlage für die weitere Planung.

Vor der Einleitung des Verfahrens wurde der Bezirksbeirat Altstadt und der Gesamtanlagenbeirat informiert.

8.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 25.07.2007 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 01.08.2007 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 22.11.2007 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Gebäude des ehemaligen Schlosshotels, Schloss-Wolfsbrunnenweg 1, durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 31.10.2007 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 07.11.2007 bis zum 06.12.2007 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

8.2.1 Das vorhandene Gebäude wird insbesondere mit seiner Fassade zum Neckartal als unmaßstäblich, störend bzw. als "Schandfleck" empfunden. Es wurde angeregt, das Gebäude komplett abzureißen, teilweise rückzubauen, alternativ die Fassade zu begrünen bzw. durch hoch wachsende immergrüne Bäume zu "verstecken". Darüber hinaus wird angeregt, insbesondere die Fassade zum Neckar "freundlicher und kleinteiliger" zu gestalten, etwa durch Veränderungen in der Fassade, Balkone, Markisen oder sonstige Fassaden gliedernde Elemente.

Stellungnahme:

Das Grundstück unterliegt gem. § 19 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Gesamtanlagenschutzsatzung und dem Umgebungsschutz (§ 15 Abs. 3 DSchG). Darüber hinaus ist aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Gebäudes ein Abbruch des ehemaligen Schlosshotels nicht vorgesehen (vgl. Stellungnahme Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Denkmalschutz). Den Anregungen zur Fassadengliederung wird durch die Anordnung von Balkonen und Loggien Rechnung getragen. Eine flächige Fassadenbegrünung oder ein "Verstecken" des Gebäudes durch Bäume und immergrüne Gewächse wird weder der historischen Bedeutung noch der geplanten Nutzung gerecht.

8.2.2 Anregung, das Gebäude zu erhalten und die "historischen Begebenheiten" stärker herauszuarbeiten sowie die "Unverwechselbarkeit" des Gebäudes zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurden der geplante Dachaufbau und die Entkernung hinterfragt. Die Blickbeziehungen von der Stadt werden von dieser Teilnehmergruppe insgesamt positiv beurteilt.

Stellungnahme:

Die Unverwechselbarkeit des Gebäudes bleibt aufgrund des Bauvolumens, der Fassadengliederung und der prominenten Stellung des Gebäudes erhalten. Der geplante Anbau und die Veränderungen im Dachaufbau resultieren aus der im Wettbewerbsverfahren als positiv empfundenen und prämierten Verteilung der Baumasse. Anbau und Dachaufbau sind in Bauvolumen, Form und Fassade so gewählt, dass sie als zeitgemäße Ergänzung des Bestandes wahrgenommen werden, ohne die historische Bausubstanz zu überformen. Bereits bei der Entscheidung im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden diese Bauteile bewusst

in Kauf genommen um auf eine weitere Bebauung entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges oder in Richtung Schlossareal verzichten zu können. Insgesamt ist aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der ohnehin geringen Ausnutzung des Grundstückes eine weitere Reduktion des Bauumfangs nicht möglich.

8.2.3 Es wird angeregt, das Gebäude einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, insbesondere für den großen Saal im Erdgeschoss, sowie die angrenzenden Grünflächen in öffentliches Eigentum zu übernehmen.

Stellungnahme:

Sowohl der bisherige Eigentümer, das Land Baden-Württemberg als auch die Stadt Heidelberg haben seit dem Jahr 2000 mehrfach Anstrengungen für eine angemessene, ggf. auch öffentliche Nutzung des Gebäudes unternommen. Das nun vorliegende Nutzungskonzept war Grundlage für den Erwerb des Geländes durch den Investor HOCHTIEF Construction AG Freiburg anlässlich der Investorenausschreibung im Jahr 2006. Eine öffentliche Nutzung oder öffentliches Eigentum sind daher nicht vorgesehen.

8.2.4 Anregung, den nördlich angrenzenden öffentlichen Fußweg zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Stellungnahme:

Das nördlich angrenzende Wegegrundstück mit der Flst.-Nr. 4493/1 liegt außerhalb des Bebauungsplans und ist durch eine hohe Stützmauer von dem Bebauungsplangelände abgegrenzt. Durch das Vorhaben werden keine öffentlichen Wegeverbindungen beeinträchtigt.

8.2.5 Es wird angeregt zu prüfen, ob der Baustellenverkehr alternativ über die Leimener Straße / Dreieichen möglich ist.

Stellungnahme:

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wurde auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme⁵ und durch eine Ortsbegehung mit dem Verkehrsamt einvernehmlich festgelegt. Danach wird die Anfahrt des Baustellenverkehrs über die Neue Schlossstraße und den Schloss-Wolfsbrunnenweg erfolgen, die Abfahrt über den Graimbergweg und die Klingenteichstraße. Eine Abfahrt in Richtung Leimen/Gaiberg über den Gaiberger Weg/Dreieichen ist u. a. aufgrund der Spitzkehre im Bereich Molkenkurweg/Schloss-Wolfsbrunnenweg problematisch.

8.2.6 Anregung von alternativen Heiz- und Energieformen

Stellungnahme:

Die Anregung wird aufgegriffen; die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt auf der Grundlage einer geothermischen Anlage.

Im Nachgang zum Informationstermin sind 3 Email-Nachrichten (23.11., 24.11. und 25.11.2007) von einem Einwender eingegangen. Die darin geäußerten Anregungen wurden zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

⁵ Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schlosshotel", Prof. Dr.-Ing. Rudolf Eger, Darmstadt, vom 05.10.2007

8.2.7 Anregung, die Fläche des Bebauungsplans und die vorhandenen Gebäude in öffentliches Eigentum zu überführen und das ehemalige Schlosshotel in ein "östliches Besucherzentrum" für das Schloss umzuwandeln.

Anregung, das Areal des Schlosshotels in die öffentliche Wegeführung des Schlossgartens und der nördlich und südlich angrenzenden Flächen einzubeziehen und die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen als öffentliche Flächen festzusetzen.

Anregung, einen Aufzug von der Karlstor-/Schloss-S-Bahn-Haltestelle zum Grundstück des ehemaligen Schlosshotels zu errichten.

Anregung, das Schlosshotel abzureißen und auf die geplanten Neubauten zu verzichten bzw. auf die Erweiterung des Schlosshotel-Baukörpers zu verzichten.

Stellungnahme:

Aufgrund der im Jahr 2006 vorangegangenen Investorenausschreibung und der Eigentumsverhältnisse ist eine "Überführung in öffentliches Eigentum" nicht möglich (vgl. Stellungnahme zu 8.2.3).

Ein zweites "östliches Besucherzentrum" für das Schloss erscheint aus städtebaulichen, organisatorischen, wirtschaftlichen und verkehrlichen Gründen nicht sinnvoll. Die öffentlichen Wegeverbindungen im Bereich des Schlosses und des Schlossgartens bleiben erhalten und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine öffentliche Wegebeziehung über das Vorhabengrundstück ist nicht zuletzt aufgrund der enormen Höhenunterschiede nach Norden nicht vorgesehen. Zur Anregung von öffentlichen Grünflächen vgl. Stellungnahme zu 8.2.3. Der Anregung, einen Aufzug von der Karlstor/Schloss S-Bahn-Haltestelle zu errichten, kann aufgrund der Kosten und der Komplexität dieser vorgeschlagenen Maßnahme im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden. Dieser Vorschlag ist nicht neu und wurde bereits vor mehreren Jahren zwischen der Stadt Heidelberg und dem Land Baden-Württemberg erörtert. Die seinerzeit gutachterlich ermittelten Baukosten führten dazu, dass diese Idee nicht weiter verfolgt wurde.

Zur Anregung, das Schlosshotel abzureißen und auf die geplanten Neubauten zu verzichten vgl. Stellungnahme zu 8.2.1 und 8.2.2.

8.2.8 Anregung, vor einer weiteren Bebauung ein "Zugangskonzept des Stadtwaldes" zu entwickeln und Hinweis darauf, dass das Areal früher Bestandteil der historischen Befestigungsanlagen war und eventuell Relikte aus der Tillyschen Belagerung und Erstürmung im Jahre 1622 zu erwarten sind.

Stellungnahme:

Die Wegeverbindungen im Bereich des Schlosses und des "Stadtwaldes" sind ausreichend und bedürfen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans keiner Veränderung. Hinsichtlich möglicher historischer und/oder archäologischer Befunde wurde ein entsprechender Hinweis zur Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe im Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.9 Stellungnahme vom 05.12.2007 mit der Anregung zum Abbruch des ehemaligen Schlosshotels bzw. zum Teilabbruch der oberen Stockwerke und der Fassadengestaltung und –begrünung.

Stellungnahme:

Zur Anregung des Abbruchs, Teilabbruchs und zur Fassadengestaltung und -begrünung vgl. Stellungnahme 8.2.1.

8.2.10 Stellungnahme vom 23.11.2007 zur Niederschrift: Anregung, die Giebelseite zur Altstadt "abwechslungsreich" z. B. mit Balkonen zu gestalten.

Stellungnahme:

Zur Anregung, die Giebelseite "abwechslungsreich" zu gestalten vgl. Stellungnahme 8.2.1.

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

Mit Schreiben vom 05.11.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Mit gleichem Schreiben wurde zum Scopingtermin am 22.11.2007 eingeladen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe - Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		X	03.12.07	
Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe - Ref. 25a – Denkmalwesen (archäologische Denkmalpflege)	X		13.11.07	8.3.1 a
- Ref. 25b – Denkmalwesen (Bau- und Kunstdenkmalpflege)	X		02.01.08	8.3.1 b
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		10.12.07	8.3.2
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat VI - Gesundheitsdezernat Kurfürsten-Anlage 38 - 40 69115 Heidelberg		X	12.11.07	
Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim L 4, 4 – 6, 68161 Mannheim		X	04.12.07	
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg - Untere Immissionsschutzbehörde,	X		10.12.07	8.3.3.

- Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Untere Naturschutzbehörde,	X X X			
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde (Amt 63) Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		04.12.07	8.3.4
Untere Forstbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67)	X		06.12.07	8.3.5
Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg	X		01.12.2007	8.3.6
Metropolregion Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim			-	
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr.1, 68161 Mannheim	X		Email v. 14.11.07	8.3.7
Stadtwerke Heidelberg AG, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X		23.10.07 i.V.m. 29.11.07	8.3.8
Heidelberger Straßen- und Bergbahn AG, Bergheimer Straße 155, 69115 Heidel- berg			-	
Polizeidirektion Heidelberg Sachgebiete Verkehr und Prävention Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg		X	03.12.07 / 19.11.07	
BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg	X		04.12.07 i.V.m Mail v. 29.02.08	8.3.9
NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg			-	
Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e. V. Olgastr. 19, 70182 Stuttgart			Schließt sich Stellungnahme des BUND an	
EnBW Regional AG Postfach 10 12 43 70011 Stuttgart		X	08.11.07	
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice		X	20.11.07	

GmbH Abt. ERNN-H-LP, Freistuhl 7, 44137 Dortmund				
Deutsche Telekom AG, T-Com TI Niederlassung Südwest Seckenheimer Landstraße 210 – 220 68163 Mannheim	X		Mail v. 30.11.07	8.3.10
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG Im Breitspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg			-	

8.3.1 a Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 13.11.2007

Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis zur Vorgehensweise im Falle von archäologischen Funden.

Stellungnahme:

Der Hinweis zu möglichen archäologischen Funden und zu den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3.1 b Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 – Denkmalpflege, Stellungnahme vom 02.01.2008

Hinweis, dass das Schlosshotel im direkten Umgebungsbereich des Heidelberger Schlosses liegt und damit dem **Umgebungsschutz** nach § 15 Abs. 3 DSchG unterliegt.

Hinweis, dass der Bebauungsplan im Bereich der Gesamtanlage "Alt Heidelberg" entsprechend § 19 DSchG liegt. Auf die Erhaltung des Erscheinungsbildes der **Gesamtanlage** aus wissenschaftlichen, künstlerischen und stadtgeschichtlichen Gründen wird verwiesen. Eine Erhaltung der Nebengebäude am Schloss-Wolfsbrunnenweg wird nicht gefordert.

Auf die Errichtung des Schlosshotels 1871 im Baustil des Historismus sowie der umfassenden Modernisierung 1925/1926 durch den Heidelberger Architekten Franz Sales Kuhn sowie die berühmten Gäste des Hotels wird hingewiesen. Aufgrund der besonderen künstlerischen und heimatgeschichtlichen Bedeutung wird auf eine sorgfältige fachliche Abstimmung und eine "authentische Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes (Fassaden)" auf der Grundlage des § 19 DSchG verwiesen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Kennzeichnung des Hotels und der erhaltenen Nebengebäude als Kulturdenkmale aufgrund der Aktenlage entfallen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 5 aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen ist.

Anregung, auf den geplanten **Anbau** zu verzichten, da die Proportionen des Hotelgebäudes erheblich verändert werden.

Anregung, auf den geplanten **Dachaufbau** ("Penthouse") zu verzichten, da der bisherige Kopfbau des Schlosshotels räumlich von dem nordöstlichen Baukörper abgesetzt ist. Es wird empfohlen, die vorhandene Dachlandschaft des Schlosshotels beizubehalten. Bezüglich der

geplanten **Loggien** und **Balkone** bestehen erhebliche Bedenken. Es wird gefordert, die Bauteile an einem Modell zu überprüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bisher keine **restauratorische Untersuchung** durchgeführt wurde, um im Inneren des Schlosshotels erhaltene Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

Hinweis zur Notwendigkeit eines **Standfestigkeitsgutachtens** im Zusammenhang mit der Entkernung, der vorhandenen Bauschäden und der Erhaltung der Außenwände.

Empfehlung, die **geplanten Neubauten** "unterschiedlich, nicht als langgestreckte Baukörper, sondern als Solitärbauten – entsprechend der Villenbebauung des Schlossberges" zu gestalten. Der Verzicht auf das oberste Geschoss wird empfohlen.

Die erhaltenen **Außenanlagen/Stützmauern** des durch einen Brand abgegangenen Hotels Bellevue sind Teil einer Sachgesamtheit mit dem angrenzenden Kulturdenkmal Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 5. Die genannte Anlage ist bei der Planung zu berücksichtigen und im Bebauungsplan nachrichtlich mit dem Planzeichen D als Kulturdenkmal zu kennzeichnen.

Es wird angeregt, die **Fernwirkung der geplanten Neubauten** auf der Rechtsgrundlage des § 19 DSchG nochmals genauestens zu überprüfen (Testballon, Fotosimulation, Geländeschnitte). Es soll geprüft werden, ob der vorhandene Baumbewuchs (besonders im Winter) die Neubauten im Panorama der Stadtlandschaft "hinreichend abdeckt". Die "aufgeführten Bedenken gelten sowohl für die weiten Sichtachsen, z. B. von der Fußgängerzone und dem Philosophenweg" wie auch für die direkten Sichtbezüge vom Schlossgarten.

Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege entsprechend Stellungnahme 8.3.1 a

Stellungnahme:

*Grundlage für die Investorenausschreibung, die Architekten-Mehrfachbeauftragung und den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes. Vor dem Hintergrund der Preisvorstellungen des Landes Baden-Württemberg und der städtebaulichen Vorgabe, sowohl den östlichen Grundstücksbereich, den nördlich anschließenden Hangbereich als auch den westlichen Bereich zum Schlosspark von jeglicher Bebauung frei zu halten, wurden der südliche **Anbau** an das Schlosshotel sowie die Veränderung im **Dachaufbau** konzipiert. Diese Konzeption ist Grundlage für die Entscheidung und Prämierung im Rahmen der Mehrfachbeauftragung und des nun vorliegenden Bebauungsplans (vgl. Stellungnahme 8.2.2).*

Statt des vorhandenen, flach geneigten Satteldaches wird ein nutzbares Dachgeschoss im Sinne eines "Penthouse" vorgeschlagen, dass die bisherige Firsthöhe des Daches unverändert beibehält. Der Dachabschluss und die Höhe des zur Stadt orientierten "Kopfbau" bleiben erhalten. Die Veränderungen im Dachaufbau sowie der geplante Anbau im Süden sind von den Sichtbeziehungen der Stadt kaum erkennbar. Von der Südseite (Schloss-Wolfsbrunnenweg) und der Westseite (Schlosspark) ist das Gebäude wie bisher nur abschnittsweise sichtbar, da der vorhandene Baumbestand und die geplanten Nachpflanzungen von Bäumen die Sicht auf die Gesamtheit des Gebäudes unterbindet. Der südlich und westlich vorgelagerte Gehölz- und Baumbestand besteht bereits heute zum überwiegenden Teil aus immergrünen Gehölzen (Eibe, Zeder), so dass dies auch für das Winterhalbjahr zum Tragen kommt. Die erwähnte Gliederung des Baukörpers durch den dominanten Kopfbau, der sich deutlich von dem langgestreckten, nordöstlichen Baukörper absetzt, bleibt trotz des Anbaus und der Veränderung des Dachgeschosses erhalten.

Zur Überprüfung von möglichen **Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gesamtanlage "Alt Heidelberg"** wurde eine umfassende Fotosimulation erstellt. Dabei wurde sowohl für das Sommer- als auch für das Winterhalbjahr aus den Blickrichtungen "Altstadt" und "gegenüberliegende Neckarseite" sowie die Blickrichtungen aus dem Bereich des Schlosses untersucht. Im Ergebnis sind die baulichen Ergänzungen und die geplanten Neubauten aus der Blickrichtung "Altstadt" und "gegenüberliegende Neckarseite" durch den Baumbestand und die "zurückversetzte Lage" nicht einsehbar bzw. kaum wahrnehmbar. Auch von den Standorten im Bereich des Schlosses sind der Anbau und die Dachgestaltung des Schlosshotels kaum wahrnehmbar, da bereits der Gebäudebestand durch die vorhandenen Bäume weitgehend verdeckt wird. Dies gilt durch die Dichte und Größe der Bäume sowie den Anteil immergrüner Nadelbäume auch für das Winterhalbjahr.

Die geplanten **Loggien/Balkone** sind insbesondere auf der Süd- und Westseite für die geplanten Wohnungen unverzichtbar. Das Gesamterscheinungsbild (Weit- und Nahsicht) wurde aus verschiedenen Blickrichtungen in Ansichten und Fotosimulationen zur Sommer- und Winterzeit untersucht. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Gesamtsituation ist insbesondere im Vergleich zur derzeitigen Situation nicht gegeben.

Eine **restauratorische Untersuchung** ist aufgrund der vielfachen Überformung des Gebäudesinneren nicht vorgesehen.

Dem Hinweis zur Erstellung eines **Standsicherheitsgutachtens** im Hinblick auf die geplante Entkernung wurde zwischenzeitlich gefolgt; das Ergebnis steht der Planungskonzeption nicht entgegen.

Die Empfehlung, die geplanten **Neubauten** entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges unterschiedlich zu gestalten, wird aufgegriffen. Das RP Karlsruhe weist zu recht darauf hin, dass zwei gleichartig gestaltete Gebäude für die Umgebungsbebauung untypisch sind. Im weiteren Verfahren wurden die beiden Neubauten daher überplant. Die Fassadengliederung und die Materialität der beiden Neubauten sind nunmehr unterschiedlich, insbesondere aus der einzig öffentlichen Sichtbeziehung vom Schloss-Wolfsbrunnenweg. Die Stellung und der Standort der Gebäude bleibt hiervon unberührt, um eine Ausdehnung des überbaubaren Bereiches in östliche Richtung und die damit verbundene Reduzierung der Grünzäsur zwischen den beiden Stadtteilen Altstadt und Schlierbach zu vermeiden. Dem Vorschlag, auf das oberste Geschoss zu verzichten, wird nicht gefolgt. Dies hätte zur Folge, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtkonzeption gefährdet wird und die beiden Neubauten im Vergleich zur villenartigen Umgebungsbebauung aus dem bestehenden städtebaulichen Rahmen heraus fallen.

Der Hinweis bezüglich der **Außenanlagen/Stützmauern** des durch einen Brand abgegangenen Hotels Bellevue wird aufgegriffen und diese entsprechend gekennzeichnet. Die genannten Stützmauern wurden bereits in der Außenanlagenplanung des Landschaftsplanungsbüros ARGE 2000, Freiburg, vom 28.02.2008 berücksichtigt.

Die **Fernwirkung** der geplanten Neubauten wurde durch mehrere Fotosimulationen sowohl für das Sommer- als auch das Winterhalbjahr für unterschiedliche Blickbeziehungen vom Stadtgebiet, von der gegenüberliegenden Neckarseite, vom Bereich des Schlosses und des Schloss-Wolfsbrunnenweges untersucht. Danach sind die beiden Neubauten entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges aus dem Bereich der Stadt nicht erkennbar. Aus dem Bereich des Schlosses/Schlossparks sind aufgrund der giebelseitigen Orientierung und des vorgelagerten Baumbestandes in der Regel nur Teilabschnitte der Gebäude erkennbar.

Fazit: Insgesamt ist festzuhalten, dass durch den geplanten Anbau, die Veränderungen im Dachgeschoss, die erforderlichen Loggien/Balkone und durch die beiden Neubauten entlang

des Schloss-Wolfsbrunnenweges keine erhebliche Beeinträchtigung der Gesamtanlage "Alt Heidelberg" bzw. des Umgebungsschutzes zu erwarten ist. Ohne die geplante bauliche Nutzung wäre hingegen ein weiterer Leerstand und eine weitere Verschlechterung des baulichen Zustands und damit mittel- bis langfristig eine vollständige Aufgabe der historischen Bausubstanz unabwendbar.

8.3.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 10.12.2007

Keine Hinweise oder Anregungen zu den Themen "Boden", "mineralische Rohstoffe" und "Bergbau".

Hinweis zur Geotechnik und zu möglichen Rutschungen. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Hangkante durchzuführen.

Grundwasser

Keine Hinweise und Anregungen aus hydrogeologischer Sicht; auf mögliche Grundwasserzutritte im Hang-Schuttbereich sowie aus dem anstehenden Gestein wird hingewiesen.

Geotopschutz

Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes betroffen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zur Geotechnik und zu möglichen Grundwasser-Austritten sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Anregungen wurden an den Investor weitergeleitet; ein Baugrundgutachten wurde bereits erstellt.

Der Hinweis auf schutzwürdige Objekte im Sinne des geologischen Naturschutzes (Geotopschutz) betrifft eine Fläche außerhalb des Bebauungsplans. Die Kartierung der geologischen Naturdenkmale im Regierungsbezirk Karlsruhe, Stand 2000, weist lediglich auf "Gesteine auf bzw. unterhalb der Scheffel-Terrasse des Schlosses" hin.

8.3.3 UVP-Leitstelle (Amt 31), Schreiben vom 10.12.2007

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf eventuelle Lärmeinwirkungen des westlich liegenden Bauhofes des Heidelberger Schlosses wird hingewiesen.

Bodenschutz:

Anregung, dass im Falle zusätzlicher Versiegelung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und ein entsprechender Ersatz vorzusehen ist.

Wasserrecht:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der topografischen Lage und des vorhandenen Untergrundes eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Es wird angeregt, vorhandene Dachflächen zu begrünen, um den Anteil des in die Kanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers zu reduzieren.

Naturschutz:

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße – Mitte". Aufgrund der exponierten Lage wird eine harmonische Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Landschaftsgefüge gefordert und die Fertigung eines detaillierten Außenflächengestaltungsplans und dessen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angeregt.

Auf die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten und auf die Erforderlichkeit des Umweltberichtes wird verwiesen. Weitergehende, zusätzliche Untersuchungen werden für nicht notwendig erachtet.

Stellungnahme:

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend wurde im Bereich des Schlossparks eine Fahrzeughalle für Landschaftsbauarbeiten im Schlossgarten errichtet. Das Gebäude liegt unterhalb der Geländekante zum Schlosshotel und öffnet sich mit den Toren und Zufahrten nach Westen. Aufgrund dieser Lage und Ausrichtung des Wirtschaftsgebäudes ist davon auszugehen, dass die Arbeiten zum Landschaftsbau und zur Pflege des Schlossgartens nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Wohnens führen. Darüber hinaus ist bereits heute Rücksicht auf die gegenüber liegende Wohnnutzung am Schloss-Wolfsbrunnenvogelweg zu nehmen.

Bodenschutz: *Im Umweltbericht werden die vorhandenen und die geplanten Flächen in ihrem Versiegelungsgrad gegenübergestellt und bewertet. Die Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird.*

Wasserrecht: *Zur Zurückhaltung und verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers ist neben der Dachbegrünung die Anlage einer Zisterne vorgesehen, die zur Bewässerung der Außenanlagen dient und den Anteil des in die Kanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers weiter reduziert.*

Naturschutz: *Der geforderte "Außenflächengestaltungsplan" wurde zwischenzeitlich erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

8.3.4 Amt für Baurecht und Denkmalschutz – Untere Denkmalbehörde (Amt63),
Schreiben vom 04.12.2007

Art der baulichen Nutzung

Frage, ob es sich bei der Art der Nutzung um ein reines Wohngebiet entsprechend § 3 BauNVO handelt und ob die Regelungen nach § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) gelten sollen.

Höhe der baulichen Anlagen

Es wird angeregt, auf die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten etc. aus denkmalpflegerischer Sicht vollständig zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen des Beirates zur Gesamtanlagenschutzsatzung gem. Beschluss vom 12.06.2007 ausdrücklich verwiesen.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nach den derzeitigen Festsetzungen nicht zulässig sind.

Belange des Bauland-Managements

Die Belange des Bauland-Managements und des barrierefreien Bauens sollen in die Textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung Eingang finden.

Stellungnahme:

*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO gebunden. Auf die Festsetzung einer Baugebietsart wird daher verzichtet. Gleichwohl wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans deutlich gemacht, dass **ausschließlich "Wohnen"** zulässig ist.*

*Der § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) soll nicht Grundlage der Festsetzungen sein, da die typischen freien Berufe mit Besucherverkehr und "Außenwirkung" innerhalb des Vorhabens nicht erwünscht sind. Den Anregungen zu Dachaufbauten und Höhen wird gefolgt; die bisherige allgemeine **"Öffnungsklausel" für Dachaufbauten entfällt**. Aufzugsaufbauten werden auf die zulässige Attikahöhe beschränkt.*

*Die **Empfehlungen des Beirates** zur Gesamtanlagenschutzsatzung entsprechen weitgehend den Hinweisen und Anregungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat Denkmalpflege. Die hierin enthaltenen Hinweise bezüglich der Unterschiedlichkeit der Neubauten entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges sowie weiterer Fotosimulationen insbesondere für das Winterhalbjahr wurden aufgegriffen (vgl. Stellungnahme zu 8.3.1 b).*

Zu Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen:

*Die Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass **Stellplätze nur innerhalb der Tiefgaragenflächen** zulässig sind. Mit Ausnahme der Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge soll der oberirdische Bereich vollständig frei von motorisiertem Fahrverkehr bleiben.*

Die konkreten Regelungen zum Bauland-Managements sind Gegenstand des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages.

8.3.5 Untere Forstbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67), Schreiben vom 06.12.2007

Bei der im Bebauungsplan im nordöstlichen Teil als Fläche für Forstwirtschaft (Wald) ausgewiesenen Fläche handelt es sich um einen verwilderten Park. Es wird angeregt, diese Fläche im Bebauungsplan als "private Parkanlage" mit einer Pflanzbestimmung für Bäume auszuweisen. Die Pflanzbestimmung wird für die Hangsicherung gegen Erosion für erforderlich erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden privaten Waldflächen nur Maßnahmen im Rahmen des Landeswaldgesetzes zulässig sind bzw. forstlich begründet sein müssen.

Stellungnahme:

Die Anregung für das östlich gelegene Teilgrundstück wird aufgegriffen; die betreffende Fläche wird als "private Grünfläche" mit entsprechenden Baumpflanzungen festgesetzt.

Die genannten "nördlich an das Plangebiet angrenzenden privaten Waldflächen" sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; Eingriffe oder Maßnahmen infolge des Bebauungsplanverfahrens sind nicht vorgesehen.

8.3.6 Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31, Dr. Karl-Friedrich Raqué, Stellungnahme vom 01.12.2007

Keine Anregungen hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße – Mitte".

Dem Projekt wird attestiert, "sowohl mit der historischen Bausubstanz als auch mit dem parkartigen Gelände sehr schonend umgegangen" zu sein. Die geplante Dachbegrünung sowie die Grünfläche im Nordosten werden begrüßt.

Anregung zur Errichtung von "geeigneten kleineren Feuchtbiotopen zu einer weiteren Bereicherung der biologischen Vielfalt" und Hinweis auf Wanderungsbewegungen von Amphibienarten im Frühjahr. Leiteinrichtungen für Amphibien im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden angeregt.

Alternative Energiekonzepte wie Sonnenkollektoren, Solarzellen und Geothermie werden angeregt.

Auf etwaige Fledermausvorkommen und die Notwendigkeit einer diesbezüglichen Untersuchung wird hingewiesen.

Hinweis auf den nördlich angrenzenden Weg, der "für die Bevölkerung öffentlich zugänglich und als Verbindung zwischen Schlossgarten und Schloss-Wolfsbrunnenweg verstanden werden sollte". Der "spätere Zugang zu dem Park und der bestehenden Obstwiese im Osten" wird angeregt. Aus ökologischen Gründen sollte die Obstwiese erhalten werden und ggf. Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Rahmen der Baumaßnahmen notwendigen Baumfällungen und weitere Landschaftseingriffe mit den zuständigen Behörden abzustimmen sind.

Stellungnahme:

Mögliche Amphibienschutzeinrichtungen werden derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sofern notwendig in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Freiflächengestaltung sieht im Bereich der privaten Grünfläche derzeit keine Amphibienteiche vor, sondern einen Kleinkinderspielfeld und eine wohnungsbezogene Freiflächengestaltung.

Auf die Errichtung von Solarkollektoren/Solarzellen soll aufgrund der Denkmalumgebung verzichtet werden. Es ist geplant, die Energieversorgung durch eine geothermische Anlage sicherzustellen.

Bezüglich des vermuteten Fledermausvorkommens wurden zwei Ortsbegehungen mit der Fledermausexpertin Frau Heinz durchgeführt. Danach wurde im Sockelgeschoss des Schlosshotels in einem Raum des Kopfgebäudes zum Neckar ein Winterquartier von Zwergfledermäusen festgestellt. Der betroffene Raum kann aus konstruktiven und bauphysikalischen Gründen nicht in seiner derzeitigen Form erhalten werden, so dass das Winterquartier zum Winter 2008/2009 verloren geht.

Obwohl die Fledermäuse sehr ortstreu sind und nach Möglichkeit das gleiche Winterquartier wie im Vorjahr aufsuchen, wird aufgrund der Lage am Schlossareal mit zahlreichen Quartiersmöglichkeiten damit gerechnet dass ein Ausweichquartier in unmittelbarer Nähe gefunden und angenommen wird.

Die derzeit im Winterschlaf befindlichen Individuen werden nicht gestört, da die geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich im August 2008 und damit deutlich nach dem Verlassen des Winterquartiers beginnen werden.

Derzeit wird geprüft ob und in welcher Art und Weise Ausgleichmaßnahmen im Sinne der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Winterquartiere durchgeführt werden können.

Konsequenzen für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich; gegebenenfalls können die Maßnahmen in die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages aufgenommen werden (vgl. Kap. 5.2)

Das genannte Wegegrundstück nördlich des Vorhabens liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Anbindung der östlichen Grünfläche ist aufgrund der enormen Höhenunterschiede und des östlich angrenzenden Privatgrundstückes nicht vorgesehen.

Die genannte "Obstwiese im Osten" stellt sich bei näherer Betrachtung als verwilderte Gartenfläche dar, deren einziger Obstbaum, eine Kirsche, stark abgängig ist. Für die genannte Fläche sieht die Freiflächenplanung eine gestaltete Grünfläche mit Baumpflanzungen, Kleinkinderspielplatz und Aufenthaltsbereichen vor. Im Bereich der nördlich angrenzenden Hangkante wird der waldartige Charakter des Bestandes erhalten bleiben.

8.3.7 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, E-Mail vom 14.11.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass der seit dem 15.07.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015/2020 vorliegt.

Stellungnahme:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015/2020 stellt für den Bereich des Bebauungsplans "Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Wissenschaftliche Einrichtung" und "Freiraum – Zweckbestimmung Grünfläche" dar. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a dient, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

8.3.8 Stadtwerke Heidelberg AG, Schreiben vom 23.10.2007

Die Errichtung einer Netztransformatorenstation ist erforderlich. Es wird angeregt, im Bebauungsplan eine Fläche von mind. 3 x 5 m auszuweisen.

Auf die Versorgungsmöglichkeit mit Gas und Wasser aus den vorhandenen Versorgungsleitungen des Schloss-Wolfsbrunnenweges sowie eine rechtzeitige Planungs- und Ausführungskoordination wird hingewiesen.

Stellungnahme:

Für die erforderliche Trafostation wurde zwischenzeitlich eine stadtbildverträgliche Lösung gefunden. Die Trafostation wird in die baulichen Anlagen so integriert, dass sie unterhalb des Schloss-Wolfsbrunnenweges liegt und nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird. Die Lage der Trafostation wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3.9 BUND Umweltzentrum, Schreiben vom 04.12.2007

Hinweis auf das umfassende Fledermausvorkommen in der näheren Umgebung des Schlosses und Anregung, vor Beginn der Abriss-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen das Haupt- und die Nebengebäude auf mögliche Fledermausquartiere zu überprüfen.

Ebenso soll durch die Gestaltung und Bepflanzung des Außengeländes keine Verschlechterung des Jagdgebietes (Erhaltung der Obstwiesen und alter Bäume) erfolgen.

Hinweis bezüglich der Beleuchtung, die Fledermäuse und Insektenfauna zu berücksichtigen.

Hinweis zur Amphibienwanderung im Bereich des Schloss-Wolfsbrunnenweges und Anregung, keine zusätzlichen Barrieren und Gefahrenquellen zu schaffen. Amphibien-Leiteinrichtungen im Bereich der Garagenzufahrt werden als dringend notwendig erachtet.

Die Vermeidung von fossilen Brennstoffen, Zurückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Installation von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln werden positiv beurteilt.

Stellungnahme:

Die baulichen Anlagen wurden bei zwei Ortsterminen auf mögliche Fledermausvorkommen untersucht; Mögliche Ausgleichsmaßnahmen werden derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert und falls erforderlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen (vgl. Stellungnahme zu 8.3.6 und Kap. 5.2).

Fragen des Amphibienschutzes werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei einer Ortsbesichtigung im Frühjahr zur Zeit der Krötenwanderung überprüft und falls notwendig in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Mit einer unmittelbaren Auswirkung auf die vorliegende Planung wird nicht gerechnet.

8.3.10 Deutsche Telekom Netz-Produktion GmbH, E-Mail vom 30.11.2007

Auf Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Planbereich wird hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zum Kabelschutz und zur Notwendigkeit der Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen und der Bauausführung sind nicht bebauungsplanrelevant, werden jedoch im weiteren Verlauf der Hochbau- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

8.4 Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 29.04.2008, nach Vorbera- tung in den Bezirksbeiräten Schlierbach und Altstadt sowie dem Bauausschuss, dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Arbeits- auftrag an die Verwaltung beschlossen.

Bereits in der Vorberatung zum Offenlagebeschluss wurde die Planung intensiv diskutiert. Insbesondere Fragen zum Erscheinungsbild des Schlosshotels im Zusammenhang mit der besonderen Lage und Geschichte, der Charakter einer villenartigen Bebauung und die Sichtbeziehungen wurden erörtert. Seitens des Bauausschusses wurde gewünscht, dass im weiteren Verfahren eine Regelung zur Einfriedung in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Dem ist der Gemeinderat in seinem Beschluss gefolgt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt Nr. 19 vom 07.05.2008 in der Zeit vom 15.05.2008 bis einschließlich 16.06.2008 öffentlich aus. Auf die Möglichkeit Stel- lungnahmen zur Planung während der Auslegungsfrist vorzubringen, wurde in der Veröffent- lichung hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist wurden von 2 Bürgern 3 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen sind in anonymisierter Form als Anlage 1 der Drucksache beigefügt. Der Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahme ist in Anlage 3 zur Drucksache enthalten. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

8.5 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2008 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und um Stel- lungnahme gebeten.

Die überwiegende Anzahl der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be- lange hatten zu der Planung keine Einwände. Lediglich seitens des BUND und des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wurden inhaltliche Anregungen zu der Planung vorgebracht. Diese Stellungnahmen sind als Anlage 2 der Drucksache beigefügt. Der Vor- schlag zur Behandlung der Stellungnahme ist ebenfalls in Anlage 3 zur Drucksache enthal- ten. Die Behandlung wird Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Be- bauungsplan.

9. Durchführung und Kosten

9.1 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich private Flächen.

9.2 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

Der Entwurf zum Durchführungsvertrag wurde nach Abschluss der Planoffenlage dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.10.2008 zum Beschluss vorgelegt (Drucksache: 0354/2008/BV) und anschließend am 20.10.2008 vom Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg ausgefertigt. Mit dem Abschluss des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Hochtief Construction AG, Freiburg, auf dem Gelände des ehemaligen Schlosshotels insgesamt 39 hochwertige Wohnungen im oberen Preissegment innerhalb gewisser Fristen zu errichten. Von der geplanten Wohnfläche mit zirka 5.500 m² sollen etwa 3.500 m² im zuvor entkernten ehemaligen Hotelgebäude und zirka 2.000 m² in zwei Neubauten auf dem Vertragsgrundstück entstehen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger auch den städtebaulichen Anforderungen und den Belangen des Naturschutzes nachzukommen, soweit sie sich aus der Beschlussfassung des Gemeinderates und der Trägerbeteiligung ergeben haben, sowie zur Kostentragung für den Bebauungsplan und der erforderlichen Gutachten. Hier sind insbesondere die folgenden vertraglichen Regelungen zu nennen:

- *Die Einfriedigungen am Schloss-Wolfsbrunnenweg sind so zu wählen, dass die Eigenart des historischen Straßenraums Berücksichtigung findet. Lage, Umfang und Material der Einfriedigungen sind mit der Stadt rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.*
- *Bei dem Gebäude des ehemaligen Schlosshotels handelt es sich um ein Winterquartier von Fledermäusen. Beim Umbau des Gebäudes ist dem gesetzlichen Schutzanspruch Rechnung zu tragen. Hierzu sind am ehemaligen Schlosshotel und eventuell auch an den Neubauten an geeigneten Stellen adäquate Ersatzhangplätze zu schaffen. Die Details sind während der Baumaßnahme vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuziehung eines Fledermausexperten abzustimmen und festzulegen.*
- *Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem saisonal mit Amphibienwanderungen zu rechnen ist. Durch bauliche Vorkehrungen (Amphibienleiteinrichtung) ist sicherzustellen, dass die natürlichen Wanderungswege nicht unterbrochen werden. Die Details sind während der Baumaßnahmen vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuziehung eines Amphibienexperten abzustimmen und festzulegen.*

Weiterhin ist der Vorhabenträger auch bereit, die Anforderungen des Baulandmanagements zu erfüllen. Nachdem allerdings auf dem Vertragsgrundstück dauerhaft hochwertigste Wohnungen mit bis zu 190 m² Wohnfläche entstehen werden, wird hier eine Kombination mit Wohnungen des unteren bis mittleren Größen- und Preissegments als problematisch gesehen. Der Vorhabenträger hat deshalb ersatzweise angeboten, für die 884 m² gebundenen Wohnraum, den er gemäß dem Baulandbeschluss von 2005 zu erbringen hat, Belegungsrechte für Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nachzuweisen und diese auch grundbuchrechtlich zu sichern.

9.3 Ergänzung des Durchführungsvertrages

Grundlage der Verhandlungen und des Vertragsabschlusses des unter Kapitel 4.1 beschriebenen Durchführungsvertrages war der Erhalt der historischen Bausubstanz des ehemaligen Schlosshotels. Das Gebäude sollte in seiner Baukubatur, mit Ausnahme eines Teils der Nordfassade, in seinen Außenmauern erhalten bleiben.

Aufgrund der hohen Mauerstärken waren alle seitens des Vorhabenträgers an der Planung Beteiligten davon ausgegangen, dass diese Wände in der Lage sind, die neuen Lasten des geplanten Wohngebäudes aufzunehmen. Eine Vorbemessung mit Tabellenwerten hatte dies bestätigt. Um planerische Sicherheit zu erhalten, gab der Vorhabenträger ein Gutachten in Auftrag, das die angenommene Festigkeit bestätigen sollte. Verteilt über alle Geschosse wurde eine Vielzahl von Proben entnommen und untersucht. Die entnommenen Bohrkernbrüche zumeist auseinander und brachten zum Teil schlechte Ergebnisse, weshalb umfangreichere Untersuchungen erforderlich erschienen. Diese Untersuchungen ergaben, dass sowohl die Nordfassade als auch die Turmfassade bereits im jetzigen Zustand nicht mehr standsicher sind. Die Ursachen hierfür liegen zum einen in der schlechten Qualität des Mörtels und zum anderen an der Tatsache, dass bei der Umstellung von Einzelraumheizung auf Zentralheizung das Mauerwerk durch den Einbau von Heizleitungen im Querschnitt bis zu 50 % horizontal auf mehreren Metern geschwächt wurde. Leider wurde dies erst festgestellt, als für die Probeentnahmen der Innenputz entfernt wurde.

Vermessungen am Gebäude ergaben, dass sich die Turmfassade bereits 12 cm zum Tal hin neigt. Weiter ergaben die Untersuchungen, dass in vielen Bereichen die Turmwand in den letzten Jahren aufgrund der Putzschäden durch fortwährenden Wassereintritt ihre Festigkeit verloren hat und die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass die Wände im Turmbereich auf aufgefülltem Material stehen, das sich in der Vergangenheit gesetzt hat und Risse im Gebäude hervorrief. Im Ergebnis musste festgehalten werden, dass mehrere Wände im jetzigen Zustand nicht mehr gehalten werden können.

In Gesprächen mit der Stadt und dem Regierungspräsidium - Denkmalpflege - würde vorbehaltlich einer Prüfung nach Vorlage entsprechender Änderungspläne folgende Lösung als möglich erachtet:

- Die Turmfassade kann durch etappenweisen Rückbau der Wand und Aufbau mit gleichem Material, also Ziegel, rekonstruiert werden.
Zur Sanierung der durch langjährigen Efeubewuchs stark geschädigten Natursteinfassade – die Wurzeln reichen durch das gesamte Mauerwerk und haben den Mörtel zerstört - soll diese in den geschädigten Bereichen Stein für Stein abgetragen werden. Die Steine werden nummeriert und in der alten Reihenfolge wieder aufgebaut. Die Steinsubstanz selbst ist weitgehend in Ordnung, so dass nur wenige schadhafte Bausteine ausgetauscht werden müssen.
- Das weitere Absinken der Wände, die im Bereich des aufgefüllten Materials stehen, wird durch den Einbau von etwa 30 Mikropfählen, die auf beiden Seiten der Wände bis auf den anstehenden Fels eingebracht werden, verhindert.
Die Fassade des Langbaus steht mit ihrer Gründung auf Fels und ist nicht betroffen. Diese Fassade wird während der Bauphase mit einer Bockkonstruktion von außen gestützt.

Die Rekonstruktion der nicht mehr standfesten Wände hat keinen Einfluss auf die vorhandene spätere Außendarstellung der Fassade. Dank der Ergebnisse der Laservermessung ist die Struktur genau dokumentiert. Veränderungen an der Fassadenstruktur werden sich jedoch durch die Aufbringung der notwendigen Wärmedämmung ergeben. Im Rahmen des am 09.04.2009 gestellten Änderungsantrages zur Baugenehmigung wird soweit als vertretbar

versucht, die gestalterischen Eingriffe in das äußere Erscheinungsbild so gering wie möglich zu halten.

An der geplanten Wohnfläche ändert sich nichts. Der Vorhabenträger wird die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag – insbesondere die, welche aus dem Baulandmanagementbeschluss – resultieren, erfüllen. Die Planung ist darüber hinaus so angelegt, dass der Energiebedarf dem eines KfW 60-Hauses entspricht, also 30 % unter den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung liegt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.07.2009 der Ergänzung des Durchführungsvertrages zugestimmt.

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und ist damit als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13 a zu werten. Da die festgesetzte Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten 20.000 m² Grundfläche liegt, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einen Umweltbericht nach § 2 a sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 u. 4).

Trotzdem werden im nachfolgenden Umweltbericht die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen i. S. einer "Umweltprüfung" ermittelt, beschrieben und bewertet.

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichtes richten sich im Wesentlichen nach der Anlage zum BauGB (§2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans (vgl. Teil A, Städtebauliche Begründung)

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Wiedernutzung einer Brachfläche ermöglicht werden. Eine bisher bereits zum Teil überbaute, zum Teil versiegelte und zum Teil verwilderte Gartenfläche soll einer exklusiven Wohnbebauung zugeführt werden.

Es ist geplant, auf einer Grundstücksfläche von ca. 13.000 m² neben dem ehemaligen Schlosshotel zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 35 Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 70 Stellplätzen unterzubringen. Der östliche Grundstücksbereich wird als private Grünfläche festgesetzt und soll als Parkanlage/Landschaftsgarten gestaltet werden.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der ausschließlich Wohngebäude und eine private Grünfläche beinhaltet. Im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Wohnnutzung
- Überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baumpflanzungen,

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

Flächenübersicht

Geltungsbereich ca. 13.000 m², davon ca. 10.200 m² Wohnbaufläche und ca. 2.800 m² private Grünfläche:

	Bestand	Planung
Gebäude, teilweise Dachbegrünung	ca. 1.750 m ²	ca. 1.800 m ²
Tiefgaragenflächen, teilweise Dachbegrünung	-	ca. 2.700 m ²
versiegelte, befestigte Flächen	ca. 4.700 m ²	ca. 700 m ²
Flächen mit waldartigem Charakter	ca. 1.800 m ²	ca. 1.800 m ²
Private Garten- und Grünflächen	-	ca. 6.000 m ²
Verwilderte Gartenflächen	ca. 3.800 m ²	-
Sukzession / ehemals befestigte Flächen	ca. 650 m ²	-
Baumschnitt- und Kompostlagerflächen	ca. 450 m ²	-

- Die für bauliche Anlagen in Anspruch genommene Fläche bleibt mit Ausnahme der erforderlichen Tiefgarage in etwa gleich.
- Die Flächen mit waldartigem Charakter südlich der Hangkante bleiben unberührt.
- Der Anteil der versiegelten und befestigten Flächen reduziert sich zugunsten der Garten- und Freiflächen, insbesondere im östlichen Teil des Grundstückes.

Derzeit werden ca. 50 % der Bodenfläche von Gebäuden und befestigten Flächen in Anspruch genommen. Nach der vorliegenden Planung werden künftig ca. 40 % der Bodenfläche von Gebäuden, Tiefgaragenflächen, Wege-, Platz- und Terrassenflächen in Anspruch genommen, mehr als die Hälfte davon mit Dachflächenbegrünung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der derzeitige Umweltzustand ist eine brachliegende, im westlichen Teil überwiegend überbaute und versiegelte Fläche. Entlang der nördlichen Hangkante überwiegt der waldartige Charakter, die östliche Fläche im Bereich des ehemaligen Hotels Bellevue stellt sich als verwilderte Gartenfläche dar, ebenso wie die westlichen Flächen angrenzend an den Bereich des Schlossgartens. Unterhalb von Sukzessionsflächen sind z. T. ebenfalls ehemals befestigte Flächen vorhanden (z. B. östliche Anlieferung des ehemaligen Wirtschaftstraktes).

Ziel ist die Entwicklung zu einem hochwertigen Wohnstandort unter Wiederherstellung des parkartigen Charakters der Außenbereichsflächen, der Freihaltung des östlichen Grundstücksteils sowie der Erhaltung der waldähnlichen Flächen im Bereich der nördlichen Hangkante.

• 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 am Schloss-Wolfsbrunnenweg und der weiteren Zu- und Abfahrt angrenzenden Wohngebäude zu nennen. Der angrenzende Schlosspark und die Waldflächen stellen ein bedeutendes Naherholungspotential für die Gesamtstadt dar.

• **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. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen.
- Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete oder Biotope gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Bergstraße – Mitte". Die vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bedürfen der besonderen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die geplanten Maßnahmen die Landschaft nicht verunstaltet, die Natur nicht schädigt und den Naturgenuss nicht beeinträchtigt (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 LandschaftsschutzgebietsVO).

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück wurde bisher bereits baulich genutzt. Entlang der nördlichen Hangkante überwiegt der Waldcharakter mit Laubbaumbestand, im Bereich des Schlosshotels und der an den Schlosspark angrenzenden Flächen sind verwilderte Gartenflächen mit Baumbestand und Großgehölzen, z.T. exotischen Ursprungs vorhanden. Im östlichen Grundstücksbereich angrenzend an das Gebäude Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 5 ist ebenfalls eine verwilderte Gartenfläche mit z. T. abgängigen Bäumen, Brombeergestrüpp, Ahorn- und Eschensämlingen etc. vorzufinden. Die befestigten Fahr- und Schotterflächen sind teilweise durch aufkommende Sukzession überdeckt.

Als Besonderheit für den Artenschutz ist das Fledermausvorkommen im Bereich des Heidelberger Schlosses sowie ein Amphibienvorkommen in den südlich angrenzenden Waldflächen und deren Wanderungswege zur Zeit der Krötenwanderung im Bereich des Schloss-Wolfsbrunnenweges zu nennen.

Bei einer Ortsbesichtigung im Februar 2008 wurde in einem Raum im Sockelgeschoss des Schlosshotels ein Winterquartier mit Zwergfledermäusen entdeckt.

• **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.

Entsprechend dem Baugrundgutachten stehen im Projektareal "Schichten des Ober-Rotliegenden in Form von sandigen Agglomeraten mit sandigen Dolomit-Einlagerungen an. Am nördlichen Rand des Grundstücks befindet sich der Übergang zum granitischen Grundge-

birge". Aufgrund der vorangegangenen Nutzung ist das Bodengefüge mit Ausnahme der Hangbereiche weitgehend überformt; die Deckschichten sind zwischen 0,8 bis max. 2,5 m mit Schluffen, Kiesen sowie größeren Gesteinseinlagerungen und/oder Mauerwerksresten aufgefüllt.

Nach Abbruch der Nebengebäude und des nördlichen Anbaus am Schlosshotel werden die technischen und baulichen Anlagen 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. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 4 m. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Aufgrund der Hanglage kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nach starken, lang anhaltenden Niederschlägen oberflächenabfließendes Hang- und/oder Schicht- bzw. Kluftwasser auftreten kann.

- **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 geringen baulichen Dichte und der Lage an der Schnittstelle zur bereits vorhandenen Bebauung und der umgebenden Wald- und Parkflächen 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.

- **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 exponierte Lage des ehemaligen Schlosshotels zum Neckartal und die Nachbarschaft zum Heidelberger Schloss sind mit dem Vorhaben insbesondere die Blickbeziehungen aus der Stadt, von der gegenüber liegenden Neckarseite sowie dem Bereich des Schlosses betroffen. Während der "Kopfbau" des ehemaligen Schlosshotels dominant zum Neckartal, zur Stadt und zur gegenüberliegenden Neckarseite (Philosophenweg) wirkt, treten die rückwärtigen Gebäudeteile sowie die Nebengebäude nur von den Blickrichtungen Schloss-Wolfsbrunnenweg und Schloss in Erscheinung.

- **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 insbesondere das ehemalige Schlosshotel sowie Reste der Außenanlagen/Stützmauern des ehemaligen Hotels Bellevue an der östlichen Grundstücksgrenze.

- **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 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin als Brachflächen verbleiben. Der bauliche Zustand des Schlosshotels und der beiden Nebengebäude wird sich durch den Leerstand weiter verschlechtern; mittel- bis langfristig ist aufgrund der heute bereits mangelhaften Standsicherheit mit einem Verlust der Bestandgebäude zu rechnen. Das Winterquartier von Zwergfledermäusen in einem Raum im Sockelgeschoss würde zunächst erhalten bleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - 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 Wohn- und Erholungsbereiche 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 und sind angesichts der entstehenden Verkehrsmenge im Verhältnis zur vorhandenen Vorbelastung weitgehend zu vernachlässigen.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs und die durch die neue Wohnbebauung zu erwartenden Verkehrsmengen wurden gutachterlich erfasst und bewertet. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die umgebenden Straßen weiterhin nur eine geringe Verkehrsbelastung haben werden und die Anwohner gegenüber der heutigen Situation keine spürbar höhere Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr zu erwarten haben.

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

Der heutige **Vegetationsbestand** bedeckt etwa 50 % der Bebauungsplanfläche und lässt sich in folgende Bereiche gliedern:

- Laubbäume und waldartiger Charakter entlang der nördlichen Hangkante auf ca. 14 % der Gesamtfläche. Dieser Bereich bleibt weitgehend unberührt und wird als "private Grünfläche" festgesetzt.
- Verwilderte Gartenflächen mit z. T. exotischen Bäumen und Großgehölz, z. T. Brombeerhecken, mehrjährige Holunder-, Ahorn- und Eschensämlinge auf ca. 29 % der Gesamtfläche. Diese Flächen befinden sich im westlichen Teilbereich der derzeitigen Grundstückszufahrt sowie im östlichen Teilbereich angrenzend an Haus Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 5.
- Sukzessionsflächen auf ehemals befestigten Flächen, insbesondere im Bereich der Zufahrt des ehemaligen Wirtschaftshofes sowie seitlich der Eingangsbereiche auf insgesamt ca. 5 % der Fläche.
- Flächen mit Auffüllmaterial, Baumschnitt und Kompost entlang der Stützmauer zur nördlichen Hangkante auf insgesamt ca. 3 % der Gesamtfläche.

Im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren wurden nach Ortsbesichtigung mit dem Forstamt geschädigte und abgängige **Bäume** sowie Bäume im unmittelbaren Fassadenbereich fachgerecht und außerhalb der Brutzeit entfernt. Insgesamt steht der Entfernung von ca. 15 Bäumen eine beabsichtigte Neupflanzung von ca. 30 Bäumen gegenüber.

Der Neuordnung und teilweisen Entfernung von ca. 3.800 m² verwilderten **Gartenflächen** steht die Neuanlage von ca. 6.000 m² parkähnlichen privaten Grünflächen gegenüber. Insgesamt soll durch die geplante Außenanlagengestaltung der für diesen Bereich typische parkähnliche Charakter mit Großgehölzen wieder hergestellt werden. Zusätzlich sind insgesamt ca. 3.000 m² Dach- und Tiefgaragenflächen mit Dachbegrünung vorgesehen.

Anlässlich des großen **Fledermausvorkommens** im Bereich des Heidelberger Schlosses wurden die bestehenden Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere untersucht. Durch Inaugenscheinnahme der Haupt- und Nebengebäude wurde festgestellt, dass ein Raum des Schlosshotels als Winterquartier für Zwergfledermausquartier dient. Der derzeitige Zustand des Raumes kann -unabhängig von der geplanten Umnutzung- aus konstruktiven und bauphysikalischen Gründen nicht erhalten werden (vgl. Teil A Kap. 6.2).

Obwohl die Fledermäuse sehr ortstreu sind und nach Möglichkeit das gleiche Winterquartier wie im Vorjahr aufsuchen, wird aufgrund der Lage am Schlossareal mit zahlreichen Quartiersmöglichkeiten damit gerechnet, dass ein Ausweichquartier in unmittelbarer Nähe gefunden und angenommen wird

Die derzeit im Winterschlaf befindlichen Individuen werden nicht gestört, da die geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich im August 2008 und damit deutlich nach dem Verlassen des Winterquartiers beginnen werden.

Derzeit wird geprüft ob und in welcher Art und Weise Ausgleichmaßnahmen im Sinne der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Winterquartiere durchgeführt werden können.

Konsequenzen für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich; gegebenenfalls können die Maßnahmen in die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages aufgenommen werden.

Eine Beeinträchtigung des Jagdgebietes ist nicht zu erwarten da die Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes gesichert ist und bei der Außenbeleuchtung geeignete, insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper verwendet werden.

Außerhalb des Plangebietes sind Feuchtgebiete mit Bruchwald zu finden, die wichtige Biotope für **Amphibien** darstellen. Die Wanderungen dieser Tiere aus den angrenzenden Wäldern zum Laichen in Tümpeln und Teichen in Privatgärten führt sie z. T. über den Schloss-Wolfsbrunnenweg. In der Vergangenheit wurden daher im Frühjahr z. T. temporäre Schutzmaßnahmen durchgeführt und Warnschilder aufgestellt. Im weiteren Verfahren wird zum Zeitpunkt der Amphibienwanderung im Frühjahr eine "Vor-Ort-Untersuchung" durchgeführt um eine naturschutzfachliche Einschätzung über den Verlauf der Amphibienwanderung einzuholen. Auf dieser Grundlage wird dann geprüft, ob beispielsweise im Bereich der Tiefgaranzufahrt Leiteinrichtungen für die Amphibienwanderung oder sonstige Maßnahmen erforderlich sind.

Insgesamt bleibt der für den Bereich des Schoss-Wolfsbrunnenweges typische Biotopverbund mit villenartiger Bebauung und großzügigen, parkähnlichen Grundstücken einerseits sowie angrenzenden Obstwiesen und Waldflächen andererseits erhalten bzw. wird im Bereich des Bebauungsplans wieder hergestellt. Trotz der Bebauung dominiert der landschaftsbezogene Charakter des Plangebietes mit einer für eine Wohnnutzung vergleichsweise hohen Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist durch die vorhandene Bebauung, die ehemalige Bebauung des Hotels Bellevue sowie durch Auffüllungen mit Ausnahme des nördlichen Hangbereiches weitgehend überformt und deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen. Laut gutachterlicher Stellungnahme vom 12.03.2006 sind in der Bodenauffüllschicht Belastungen vorhanden. Sie werden im Rahmen der Baugenehmigung weiter bearbeitet. Durch den insgesamt geringen Versiegelungsgrad sowie die Neuanlage einer Grünfläche auf einer bisher befestigten Fläche im östlichen Grundstücksbereich liegt insgesamt eine gewisse Verbesserung für das Schutzgut Boden vor.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden.

Aufgrund des felsigen Untergrundes ist eine flächige Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, werden die Dach- und Tiefgaragenflächen weitgehend begrünt. Darüber hinaus soll das überschüssige Niederschlagswasser sowie das Drainagewasser in einer Zisterne aufgefangen und zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden. Angesichts der vorangegangenen Bebauung und Teilversiegelung sowie der geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer 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. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine Beeinträchtigung erwartet.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Immissionen durch Beheizung von Gebäuden und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr sind so gering, dass dadurch keine Verschlechterung der Schadstoffsituation zu erwarten ist.

Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen wird die Wärmeversorgung der Gebäude über geothermische Energie bereitgestellt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch den geplanten Anbau, die Veränderungen im Dachgeschoss, Veränderungen im Bereich der Fassade des ehemaligen Schlosshotels, insbesondere Loggien und Balkone sowie durch die geplanten Neubauten.

Durch Fotosimulationen von verschiedenen Standorten aus, insbesondere vom Bereich des Schlosses, der Altstadt und der gegenüber liegenden Seite des Neckartals wurden die Auswirkungen sowohl im Sommer- als auch im Winterhalbjahr untersucht. Dabei ist festzustellen, dass zur Neckarseite nach wie vor der Kopfbau des ehemaligen Schlosshotels stark dominiert. Die Veränderungen in der Fassade wie Fensteröffnungen, Balkone und Loggien werden aus dieser Entfernung kaum wahrgenommen. Auch die geplanten Veränderungen im Dachgeschoss werden nur schemenhaft wahrgenommen, da die derzeit bereits vorhandene Firsthöhe beibehalten bleibt und das Obergeschoss von der Außenwand zurückspringt. Im Winterhalbjahr nur schemenhaft wahrzunehmen sind der geplante Anbau an das Schlosshotel sowie die beiden Neubauten entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges. Im Sommerhalbjahr sind diese Bauteile zumindest aus Sicht der Altstadt und der gegenüber liegenden Neckarseite durch die vorgelagerten Waldgrundstücke und Einzelbäume weitgehend verdeckt.

Die geplanten Neubauten sowie der Anbau und die Veränderungen am Schlosshotel sind aus dem Bereich des Schlossgartens und des Schloss-Wolfsbrunnenweges deutlich wahrzunehmen. Auch von hier ist jedoch die "Gesamtansicht" der Baukörper nicht wirksam, da bestimmte Gebäudeteile oder Gebäudeabschnitte stets durch den bereits vorhandenen Baumbestand verdeckt oder unterbrochen werden. Dies gilt wegen der vorhandenen Nadelbäume und immergrünen Großgehölze auch für das Winterhalbjahr.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Baukörper des Schlosshotels trotz des geplanten Anbaus und Dachaufbaus und der Balkone seine dominierende Stellung, insbesondere zum Neckartal hin, beibehält. Die beiden geplanten Neubauten ordnen sich in Höhe und Stellung der baulichen Anlagen deutlich unter. In Verbindung mit der geplanten Außen- und Freiflächengestaltung sowie den anzupflanzenden Bäumen ist keine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Ortsbild zu erwarten.

Die Naherholungsfunktionen im Umfeld des Bebauungsplangebietes werden nicht beeinträchtigt.

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

Die Außenanlage des ehemaligen Hotels Bellevue am östlichen Plangebietsrand zum Grundstück Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 5 wird als Denkmal gekennzeichnet und in die Außenanlagenplanung integriert. Wie bereits mehrfach erwähnt, hat das ehemalige Schlosshotel eine besondere kulturhistorische und heimatgeschichtliche Bedeutung. Trotz der Veränderungen am Gebäude bleibt der historische Baukörper ablesbar und als Solitär erhalten. Eine nennenswerte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten; vielmehr müsste bei einem andauernden Leerstand mit einer weiteren Verschlechterung des Bauzustandes und mittel- bis langfristig mit einer Vernichtung des Gebäudebestandes gerechnet werden.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Befestigung von Flächen sowie angesichts der geringen Flächengröße insgesamt nicht zu erwarten.

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

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits erschlossenen, bisher bereits baulich genutzten Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen, die Freihaltung der nördlichen und östlichen Grundstücksteile und durch die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage, die teilweise unterhalb der Gebäude liegt, wird die Bodenversiegelung auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß begrenzt.

Der Anteil der Vegetationsflächen erhöht sich gegenüber der Bestandssituation deutlich.

Vermeidung von Versiegelung, Anpflanzung von Bäumen und Dachbegrünung wirken sich positiv auf Klima und Luft, biologische Vielfalt und das Artenspektrum sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes aus.

Durch die Möglichkeit der Zwischenlagerung von Abbruch- und Aushubmaterialien auf dem eigenen Grundstück kann der Baustellenverkehr gesteuert und dessen Auswirkungen minimiert werden. Die geplante Geothermie-Anlage vermindert den CO₂-Ausstoß und wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll eine adäquate Nutzung der seit Jahren brachliegenden Fläche ermöglicht werden. Alternative Nutzungsansätze wurden in den letzten Jahren mehrfach eruiert, sind jedoch aus den unterschiedlichsten Gründen gescheitert. Eine Alternative zur Wiedernutzbarmachung ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus denkmalpflegerischer 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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Ein eigenständiges "Monitoring" ist nicht vorgesehen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gebäude im Bereich des Bebauungsplans stehen seit vielen Jahren leer, die Gebäudesubstanz ist zum Teil in einem desolaten Zustand und das Gelände liegt brach. Angesichts der prominenten Lage ist daher eine sinnvolle Folgenutzung auf der Grundlage des Bebauungsplans dringend erforderlich, um die städtebauliche Ordnung wieder herzustellen. Die geringe bauliche Dichte und die Freihaltung von großen Grundstücksteilen entsprechen der typischen Struktur entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges. Die baulichen Veränderungen am Gebäude des ehemaligen Schlosshotels ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle und hochwertige Folgenutzung, ohne den historischen Gebäudebestand zu überformen. Aus den Blickrichtungen "Altstadt" und "gegenüberliegende Neckarseite" sind die baulichen Ergänzungen und die geplanten Neubauten kaum wahrnehmbar. Aus der Blickrichtung "Scheffelterrasse" und "Pulverturm" sind der Anbau und die Dachgestaltung des Schlosshotels kaum wahrnehmbar, da bereits der Bestand durch den vorhandenen Baumbestand weitgehend verdeckt wird.

Durch die indirekte Anbindung der Tiefgaragenzufahrt an den Schloss-Wolfsbrunnenweg bleibt das Gelände des Bebauungsplans frei von jeglichem Fahrverkehr. Damit können die oberirdischen Wegeflächen auf Hauszugänge, Fußwege und Aufenthaltsbereiche beschränkt werden, so dass der landschaftstypische, parkähnliche Charakter der Gesamtkonzeption zum Tragen kommt. Dem Verlust von ca. 10 bis 12 mittel- bis großkronigen Bäumen steht die Anpflanzung von ca. 30 bis 35 Bäumen gegenüber. Die von Gebäuden überdeckte Grundfläche bleibt bei der Bilanz von Abbruch- und Neubaumaßnahmen ausgeglichen. Sowohl für die Gebäude als auch für die geplante Tiefgarage ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Durch die Herausnahme von Fahrflächen und durch die Überplanung bisher befestigter und versiegelter Flächen erhöht sich der Vegetationsflächenanteil gegenüber dem bisherigen Bestand.

Der Artenschutz wurde/wird durch Untersuchungen zu den Themen Fledermausquartiere und Amphibienwanderung berücksichtigt. Sollten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, so werden diese in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen

Bei Betrachtung der Gesamtmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung der Flächen innerhalb des Bebauungsplans.