

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt**

### **"Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße" Nr. 61.32.15.05.00**

**Begründung**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:** Fassung vom 14.05.2012

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil A</b>	
<b>Städtebauliche Begründung</b>	
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
1.1. Geltungsbereich	4
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
<b>2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>5</b>
2.1. Regionalplan Unterer Neckar	5
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>3. Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>6</b>
3.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	6
3.2. Modell räumliche Ordnung (MRO)	6
3.3. Rahmenplanung Bahnstadt 2010	6
<b>4. Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>7</b>
4.1. Städtebau	8
4.2. Verkehr	8
4.3. Nutzung und Struktur	8
4.4. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	9
4.5. Ver- und Entsorgung / Entwässerung	10
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>10</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung	11
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4. Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen	12
5.5. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen	
5.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.8. Schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)	13
5.9. Werbeanlagen	14
<b>6. Verfahren und Abwägung</b>	<b>15</b>
6.1. Einleitungsbeschluss	15
6.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	15
6.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19
6.4. Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)	21
6.5. Beteiligung der Behörden	21
<b>7. Durchführung und Kosten</b>	<b>24</b>
7.1. Grundbesitzverhältnisse	24
7.2. Durchführungsvertrag	24
7.3. Gutachten	24

**Teil B**  
**Umweltbericht**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>25</b>
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	25
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	25
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>26</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	26
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>31</b>
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	31
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31

## **Teil A**

### **Städtebauliche Begründung**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der ehemaligen Bahnanlagen südlich der Rudolf-Diesel-Straße. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einschließlich öffentlicher Flächen beträgt ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Die Sonderfläche für das Hotelgrundstück beträgt ca. 4.000 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 200 m<sup>2</sup> mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer belegt. Die privaten Flächen des Vorhabens umfassen die Flurstücke Nr. 8059 und 8060.

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

Die B&B HOTELS GmbH mit Sitz in Wiesbaden beabsichtigt den Bau und Betrieb eines "Budget-Hotels" im Zwei-Sterne-Segment mit gehobener Ausstattung und individuellem Design auf der ehemaligen Bahnfläche an der Rudolf-Diesel-Straße.

Für die Flächen der ehemaligen Bahnanlagen besteht derzeit kein Baurecht. Zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Standort liegt im Rahmenplan Bahnstadt im Baufeld S 3 am südlichen Stadteingang der Speyerer Straße und direkt an der historischen Achse der "Maulbeerallee" zum Schwetzingen Schloss. Als Nutzung ist hier ein Sondergebiet mit "kerngebietstypischen" Nutzungen vorgesehen. Das Grundstück liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Bahnstadt".

Das strategische Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg 2008 – 2015 sagt aus, dass der Hotelmarkt in Heidelberg Entwicklungspotenziale besitzt und eine Steigerung der Übernachtungszahlen wahrscheinlich ist. Die für das Leitbild durchgeführte Untersuchung zeigt auf, dass insbesondere im Bereich der Zwei- bis Drei-Sterne-Kategorie sowie in dem Segment zwischen 110 – 190 Betten ein deutlicher Nachholbedarf in Heidelberg besteht. Mit der geplanten Ansiedlung des B&B Hotels kann dieses Defizit deutlich reduziert werden.

(vgl. auch Kap. 4, 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 beitragen, 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 Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und brachliegenden Fläche.

#### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das künftige Grundstück liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Bahnstadt" gemäß § 165 Abs. 6 BauGB und ist über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen.

Aufgrund der vormaligen Nutzung als Bahnfläche ist das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 01.07.2010 dem Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Hotel zugestimmt und die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Derzeitiger Eigentümer ist die Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt (EGH). Die Geschäftsführung der EGH hat sich in ihrer Sitzung am 21.05.2010 entschlossen, das betreffende Grundstück an B&B HOTELS GmbH zu vergeben.

## **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 "Regionale Infrastruktur: Mehrgleisige Eisenbahnstrecke - Bestand" dar.

Die Gleisanlagen wurden zwischenzeitlich entfernt und die betroffenen Flächen entwidmet.

Der in Aufstellung befindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020" wird diese Darstellung entsprechend der tatsächlichen Entwicklung korrigieren.

### **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, geändert im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens "Bebauungsplan Wohnen an der Promenade", ist die betroffene Fläche als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Das geplante Hotel als "Betrieb des Beherbergungsgewerbes" entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes; der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Einordnung in bestehende informelle Planungen**

#### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)**

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren Leitlinien und Ziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "Städtebauliches Leitbild" relevant:

- Bauland ist sparsam zu verwenden,
- Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale,
- dem Trend zur Zersiedlung soll entgegengesteuert werden,
- Flächeninanspruchnahme bremsen.

Durch das Vorhaben wird eine ehemalige Bahnfläche und bereits erschlossene Fläche in Anspruch genommen. Das Grundstück liegt im Bereich der Stadteinfahrt Speyerer Straße und ist durch die umgebende gewerbliche Bebauung vorgeprägt.

#### **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. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat "eine nachhaltige Stadtentwicklung ... die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes entsprechend den damaligen Überlegungen zur "Bahninsel" als "Maßnahmenbereich – Schwerpunkttraum Arbeiten" gekennzeichnet. Im Erläuterungsplan ÖPNV sind die damaligen Gleisanlagen mit dem Symbol "langfristige Nutzungsaufgabe" markiert.

#### **3.3. Rahmenplanung Bahnstadt 2010**

Das Vorhaben liegt im südöstlichen Bereich des Rahmenplans Bahnstadt im Bereich der Stadteinfahrt Speyerer Straße / Einmündung Rudolf-Diesel-Straße (ehemalige Bahnunterführung). Die Baufelder in diesem Bereich sind mit "S 3" bezeichnet. Das Vorhaben soll auf dem mittleren Baufeld "S 3.2" errichtet werden.<sup>1</sup>

An der nordöstlichen Grenze werden die neu zu bildenden Grundstücke von der Rudolf-Diesel-Straße begrenzt und erschlossen, an der südwestlichen Kante werden die Baufelder durch die Grün- und Ausgleichsflächen auf den ehemaligen Bahnanlagen und einen Geh- und Radweg begleitet und abgegrenzt.

Der vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan 2007 stellt ein Baufeld mit einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung dar. Die aktuelle Fortschreibung des Rahmenplanes, Lageplan mit Stand vom 11.06.2010, sieht eine fünfgeschossige Winkelbebauung mit einer durchgehenden Raumkante zur Rudolf-Diesel-Straße vor. Das südöstlich angrenzende Baufeld ist ebenfalls mit einer fünfgeschossigen Bauweise geplant, das nördlich angrenzende Baufeld zur Speyerer Straße ist mit einer fünf- bis siebengeschossigen Bauweise vorgesehen.

<sup>1</sup> Städtebauliche Rahmenplanung „Bahnstadt 2007“, in der Fassung vom 20.12.2007, Stadtplanungsamt Heidelberg

Als Städtebauliche Kennzahlen und Dichte für das zugrunde liegende Baufeld S 3 werden im Rahmenplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 genannt.

Zum nordwestlich angrenzenden Baufeld ist eine alleeartige Zäsur in Anlehnung an eine historische Maulbeerallee in Blickachse zum Schwetzingen Schloss / Königstuhl vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rudolf-Diesel-Straße grenzt das vorhandene Gewerbegebiet, im Süden grenzen der begleitende Geh- und Radweg sowie vorhandene Sportanlagen an.

Der Rahmenplan führt zum Umfeld des Bebauungsplanes aus, dass die an der Stadteingangssituation Speyerer Straße liegenden Baufelder als Sondergebiet ausgewiesen sind. Da mit der Konzentration wissenschaftlicher und wissenschaftsnaher Einrichtungen auf dem Gebiet des Campus II der Flächenbedarf für diese Nutzungen in der Bahnstadt gedeckt ist, sind hier kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen. Weiterhin soll die städtebauliche Situation an der Speyerer Straße als markanter Stadteingang mit einer höheren Geschossigkeit inszeniert werden.

Für Entwässerung ist das Regenentwässerungskonzept - Gebietseinteilungsplan, Variante 1, letzte Änderung vom 15.09.2008, maßgebend. Für die Baufelder S 3 ist hier eine Entwässerung in ein bestehendes Mischwasserkanalnetz und die Beschränkung auf einen Abflussbeiwert von 0,4 - 0,5 vorgegeben. Der Abflussbeiwert auf der Grundlage der aktuellen Freiflächenplanung beträgt ca. 0,37 (vgl. Kap.4.5).

## **4. Städtebauliche Planungskonzeption**

### **4.1 Städtebau**

Die städtebauliche Leitidee für den Bereich des Bebauungsplanes, ausgehend von der Rahmenplanung Bahnstadt, sieht eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Rudolf-Diesel-Straße vor.

Das Grundstück belegt eines der geplanten Baufelder im Bereich "S3" der Rahmenplanung Bahnstadt für eine "Sondernutzung" zwischen der Speyerer Straße und der Hebelstraße.

Mit dem geplanten Hotelgebäude soll eine Raumkante zur Rudolf-Diesel-Straße entstehen und gleichzeitig die historische Achse zwischen Heidelberg und dem Schwetzingen Schloss (Maulbeerallee) freigehalten werden. Der Winkel des Hotelgebäudes nimmt die historische Achse auf und markiert neben den Baumpflanzungen und der Fußwegführung die Ausrichtung der Blick- und Wegeachse.

Die Höhe des nordwestlichen Gebäudeteils unterstreicht die Idee eines markanten Stadteinganges an der Speyerer Straße.

Zur Südseite des Grundstückes entlang der Dammkrone und des künftigen Rad- und Fußweges steht eine landschaftsgerechte Gestaltung durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern überwiegend heimischer Arten im Vordergrund.

Um den gestalterischen Ansprüchen der Bahnstadt und der Stadteingangssituation gerecht zu werden wurden Festsetzungen bezüglich der zulässigen Werbeanlagen getroffen.



## 4.2 Verkehr

### Individualverkehr

Das Grundstück wird über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen. Der ursprüngliche Querschnitt wird aufgrund der neuen Bebauungsmöglichkeit auf der Südseite der Straße auf insgesamt 14,50 m verbreitert. Neben der Fahrbahn mit 6,50 m Querschnitt sind seitlich Parkierungs- und Gehwegflächen mit je 2 m Breite angeordnet. Straßenbegleitende Bäume sind aufgrund des Leitungsbestandes nur auf der Südseite im Wechsel mit Parkierungsflächen möglich.

Die Zufahrt für Stellplätze und Anlieferung erfolgt südöstlich des Gebäudes von der Rudolf-Diesel-Straße. Für Hotelgäste und Personal sind insgesamt 42 Stellplätze einschließlich eines Kleinbus- und zwei Behindertenparkplätzen vorgesehen. Die Parkierung erfolgt aufgrund der Höhenentwicklung des Grundstückes in 2 Ebenen.

Vor dem Hoteleingang ist eine Halte- und Wartemöglichkeit für Reisebusse im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Der Bus hält auf der Straße.

Die ursprünglich geplante Vorfahrt und Haltezone auf dem Hotelgrundstück wurde verworfen, da neben dem größeren Flächenverbrauch der Gehweg überfahren werden müsste.

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Verbindung zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und dem künftigen Fuß- und Radweg auf der Dammkrone der ehemaligen Bahnanlagen geplant. Die Lage entspricht der geplanten Maubeerbaumallee. Hierzu wird ein 3 m breites Grundstück mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit belegt.

### Öffentlicher Personenverkehr

Für das Grundstück ist eine hervorragende Erschließung und Erreichbarkeit durch die vorhandenen Bus- und Straßenbahnlinien und den Anschluss an den Hauptbahnhof gewährleistet. Die nächstgelegene Haltestelle "Rudolf-Diesel-Straße" in der Hebelstraße mit der Straßenbahnlinie 26 und der Buslinie 33 liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m.

Die ÖPNV-Konzeption der Bahnstadt sieht zusätzlich eine Busverbindung durch die Rudolf-Diesel-Straße vor.

## 4.3 Nutzung und Struktur

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Überbauung der ehemaligen Bahnfläche, einer Neugestaltung des Querschnitts der Rudolf-Diesel-Straße und für die Rekonstruktion eines Teilabschnittes der historischen Achse der ehemaligen Maulbeerallee nach Schwetzingen.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorentwurfsplanung sieht ein Hotel mit ca. 123 Zimmern und einer Betreiberwohnung für das Hotelmanagement vor. Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> und ist in der Höhe von V auf VII Geschosse gestaffelt.

Für die Hotelfassade ist eine zeitgemäße Architektursprache mit einer großzügigen, differenzierten Eingangs- und Erdgeschosszone und einer Fassade mit langgestreckten, waagerechten Fensterbändern in den Obergeschossen vorgesehen.



Haupteingang, Frühstücksraum im Erdgeschoss sowie die Zufahrt liegen an der Rudolf-Diesel-Straße; Anlieferungszone, Wirtschaftshof und Stellplätze liegen im rückwärtigen Bereich.

#### 4.4 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Das Plangebiet ist derzeit eine Brachfläche mit aufkommender Sukzession.

Aufgrund der Höhenentwicklung von der Rudolf-Diesel-Straße zur Dammlage des angrenzenden Fuß- und Radweges sind im rückwärtigen Bereich Stützmauern und Terrassierungen erforderlich. Die Terrassierung wird mit Heckenanpflanzungen entlang der Stützmauern begleitet und gestaltet. Insgesamt ist im Bereich des Bebauungsplanes die Anpflanzung von 34 Bäumen vorgesehen:

- 4 Bäume im Bereich des öffentlichen Straßenraums Rudolf-Diesel-Straße,
- 16 Bäume im Bereich der rückwärtigen Stellplätze,
- 7 Bäume wegebegleitend entlang der Maulbeeralle (auf dem Hotelgrundstück)
- sowie 7 Bäume wegebegleitend entlang der Maulbeeralle auf dem nördlich gelegenen Grundstück

Die belagsbündigen Baumscheiben im Bereich der Stellplätze werden mit überwiegend heimischen Bodendeckern und Kleinsträuchern angepflanzt.

Die Stellplatzflächen werden mit wasserdurchlässigem Belag (Rasenfugenstein) erstellt. Die Befestigung des Eingangsbereichs zur Rudolf Diesel-Straße orientiert sich an der Gestaltung der öffentlichen Gehwegflächen, hier werden Betonsteinplatten 40/60 cm verlegt. Die Oberflächen im Bereich der rückwärtigen Anlieferungszone und der Stellplatzzufahrten erfolgen in einem grauen Betonpflasterbelag 16/24 cm.

Die Lage der Maulbeerallee wird durch den Bebauungsplan festgesetzt und gleichzeitig als öffentliche Wegeverbindung gesichert. Die vorgesehenen Baumstandorte sind sowohl auf der Fläche des Hotelgrundstückes als auch auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück festgesetzt. Dieser Bereich soll von einer Überbauung, Befestigung oder Zufahrtsmöglichkeit so weit wie möglich freigehalten werden.

Die rückwärtigen Höhenunterschiede werden durch Stützwände mit Beton-L-Elementen, alternativ mit Gabionen für den oberen Bereich hergestellt. Die Begrünung dieser Stützwände erfolgt über geschnittene Hecken aus heimischen Gehölzen oder mit einer Berankung durch Selbstklimmer.

Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Rudolf-Diesel-Straße sind aufgrund vorhandener Leitungstrassen nur entlang der Südseite der Straße möglich.

Für die Dachflächen des Hotels ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substratauftrag von durchschnittlich mind. 10 cm vorgesehen.

Die Einfriedigung des Grundstücks erfolgt mit einem Stabgitterzaun, anthrazit, Höhe max. 1,20 m. Der Zaun wird beidseits mit einer Heckenanpflanzung eingefasst.

Insgesamt werden etwa 1/3 der privaten Grundstücksflächen als Grün- und Vegetationsflächen hergestellt.

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

Die festgesetzte Dachbegrünung, die überwiegende Verwendung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzen entsprechen den Qualitätsbausteinen zur Bahnstadt vom September 2011 (Qualitätsbaustein Umwelt – Naturschutz, Ausgleichskonzept).

Darüber hinaus resultieren die Inhalte der Pflanzfestsetzungen und der Begrünungsmaßnahmen aus den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Bahnstadt.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung / Entwässerung**

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

Die Wärmeversorgung soll über einen Anschluss an die Fernwärmeleitung in der Rudolf-Diesel-Straße erfolgen.

Entsprechend der Qualitätsbausteine zur Bahnstadt vom September 2011 (Qualitätsbaustein Umwelt - Niederschlagswasserbewirtschaftung) sollen ca. 50 % des Niederschlagsmengen auf den Baufeldern zurückgehalten oder versickert werden. Bei der vorliegenden Planung wird dies durch die festgesetzte Dachbegrünung, den vergleichsweise hohen Grünflächenanteil und die Versickerungsfähigkeit der Stellplatzflächen erreicht. Nach einer Ermittlung des Abflussbeiwertes auf der Grundlage der Freiflächenplanung liegt der Abflussbeiwert bei ca. 0,37; damit verbleiben ca. 60% des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Niederschlagswasser des Geh- und Radwegs wird in die seitlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen entwässert und zur Versickerung gebracht.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll das Gebäude im Passivhausstandard errichtet werden.

### **5. Begründung der Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

*Zulässig ist ein Hotel einschließlich einer Betriebsleiterwohnung und eines gastronomischen Betriebes*

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg. Die festgesetzte Nutzung entspricht den Vorgaben der Rahmenplanung mit "kerngebietstypischen Nutzungen" in diesem Bereich, vermeidet Störungen im Umfeld und trägt zu einer Aufwertung in diesem Bereich bei.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

- **Zulässige Grundfläche / zulässige Grundflächenzahl (GR / GRZ)**

*Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt max. 1000 m<sup>2</sup>.*

*Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 überschritten werden.*

- **Höhe der baulichen Anlagen**

*Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.*

*Die Höhe beträgt entsprechend Planeintrag max. 16,50 m bzw. 22,50 m.*

*Eine Überschreitung der obersten Außenwandbegrenzung ist durch einen Aufbau (Treppenhausnotausgang) mit einer Gesamtfläche von max. 20 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Höhe von max. 1,80 m zulässig, wenn der Aufbau von der Außenwand zurückspringt.*

*Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Gehweges (Rudolf-Diesel-Straße) in Grundstücksmitte.*

### **Begründung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Leitvorstellungen des Rahmenplanes. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> GR liegt die Grundflächenzahl zwar unter 0,3 und damit unterhalb der Dichte des Rahmenplanes. Aufgrund der Zufahrts-, Anlieferungs- und Parkierungsflächen ist allerdings eine Obergrenze der GRZ von 0,8 erforderlich. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen Nr. 3 und 4 sichergestellt, dass ein erheblicher Teil dieser Flächen versickerungsfähig oder mit Dachbegrünung erstellt wird. Der Bebauungsplan greift damit den Leitgedanken der Rahmenplanung bezüglich einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit einer sinnvollen Verdichtung einerseits und einer Minimierung der Flächenversiegelung andererseits auf.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend des geplanten Flachdaches als oberste Außenwandbegrenzung festgesetzt. Sie entsprechen einem gestaffelten Baukörper mit 5 Geschossen und einem 7-geschossigen Gebäudeteil nach Norden, in Richtung Speyerer Straße.

Mit dieser Höhenentwicklung soll das Hotelgebäude sowohl die Raumkante zur Rudolf-Diesel-Straße definieren als auch die Stadteinfahrt Speyerer Straße mitprägen.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.*

### **Begründung:**

Entsprechend der vorhabenbezogenen Konzeption sind die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen ist so gewählt, dass zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche ein großzügiger Eingangsbereich und eine "Vorzone" zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleiben. Ebenso ist der Abstand zum öffentlichen Fuß- und Radweg der Maulbeerallee so gewählt, dass ein großzügiger Streifen zur geplanten Allee frei von Bebauung bleibt.

Die Maße der überbaubaren Fläche sind so gewählt, dass Vorsprünge, Terrassen, Vordächer des Hotelgebäudes innerhalb des Baufensters unterzubringen sind.

#### 5.4 Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen

*Auf der mit "G+F" gekennzeichneten Fläche sind ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.*

##### **Begründung:**

Zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und dem geplanten Geh –und Radweg auf dem ehemaligen Bahndamm soll entsprechend der Lage der "Maulbeerallee" eine Fuß- und Radwegeverbindung zugunsten der Öffentlichkeit sichergestellt werden. Hierzu wird ein 3m breites Grundstück gebildet, das als "Sonderbaufläche Hotel" festgesetzt und gleichzeitig mit den genannten Geh- und Fahrrechten belegt ist. Die Verbindung zwischen den beiden öffentlichen Flächen dient der Verbesserung und Ergänzung des öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes. Niederschlagswasser des Geh- und Radwegs wird in die seitlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen entwässert und zur Versickerung gebracht.

#### 5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

*Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.*

##### **Begründung:**

Der Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Ziel ist es, insbesondere die Flächen entlang der Maulbeerallee von Stellplätzen und Zufahrten frei zu halten.

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

*Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Fugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.*

##### **Begründung:**

Durch das Verbot von unbeschichteten Metallabdeckungen soll ein Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser vermieden werden. Entsprechend der Qualitätsbausteine zur Bahnstadt vom September 2011 (Qualitätsbaustein Umwelt – Niederschlagswasserbewirtschaftung) sollen ca. 50 % des Niederschlagsmengen auf den Baufeldern zurückgehalten oder versickert werden. Zum Erreichen dieser Zielvorgabe und zur Vermeidung der negativen Auswirkungen einer Versiegelung sind die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag festgesetzt.

#### 5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind in folgenden Arten anzupflanzen: Im Bereich des öffentlichen Straßenraums großkronige Baumarten wie z. B. Linde, Ahorn, Eiche, im Bereich des Geh- und Fahrrechtes (Maulbeerallee) Hochstämme der Art Morus alba (Maulbeerbaum), im Bereich des Parkplatzes Hochstämme der Art Acer campestre (Feldahorn), an der Südostgrenze Hochstämme der Art Sorbus*

*intermedia oder aria (Schwedische oder Echte Mehlbeere), im rückwärtigen Freibereich ein Einzelbaum der Art Liquidambar styraciflua (Amberbaum). Die angepflanzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Baumscheiben sind flächendeckend mit Bodendeckern und Kleinsträuchern überwiegend heimischer Arten herzustellen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.*

**Dachbegrünung:**

*Dachflächen sind mind. 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens zur Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen.*

**Begründung:**

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung sind umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Strauch- und Heckenpflanzungen dienen insbesondere zur Gestaltung des südlichen Grundstücksbereichs entlang der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung und zur Gliederung und Gestaltung der Stellplatzflächen. Neben den Bäumen im öffentlichen Straßenraum werden die Baumstandorte beidseitig der Maulbeerallee festgesetzt. Zusätzlich sollen im Bereich der Hotelstellplätze ca. 12 - 15 Bäume angepflanzt werden. Bäume haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereich und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes bei. Die Inhalte der Pflanzfestsetzungen und der Begrünungsmaßnahmen resultieren darüber hinaus aus den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Bahnstadt.

Die Festsetzungen zur extensiven Flachdachbegrünung 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 als Habitat bzw. Teilhabitat für Insekten.

**5.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

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



Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräumen, Beherbergungsstätten und ähnliches	Bürräume und ähnliches
II (Süd-, Südost Südwestfassade)	30 [dB]	30 [dB]
III (Nord-, Nordost, Nordwestfassade)	35 [dB]	30 [dB]

Danach sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der Süd-, Südost- und Südwestfassade entsprechend dem Lärmpegelbereich II mit einem erforderlichen Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w} \geq 30$  dB und die Aufenthaltsräume an der Nord-, Nordost- und Nordwestfassade entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit einem Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w} \geq 35$  dB auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

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

Wegen der Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) zur Nachtzeit sind in den Schlafräumen im Bereich der Nord-, Nordost- und Nordwestfassade schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### Begründung:

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, (hier Schallschutz) resultieren aus den Ergebnissen des "Gutachtens zu den Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und eine Sportanlage an einem geplanten Hotelgebäude an der Rudolf-Diesel-Straße", TÜV Nord, vom 23.02.2012. Die ermittelten Geräuschimmissionen resultieren aus dem Straßenverkehr im Bereich der Speyerer Straße und der Rudolf-Diesel-Straße. Die Empfehlungen zum Schallschutz wurden aus dem Gutachten übernommen und festgesetzt.

### 5.9 Werbeanlagen

Zulässig im Bereich des Vorhabens sind ausschließlich:

- Firmenlogo als Scheibe mit einem Gesamtdurchmesser von max. 3 m. An der Wand der Nord-Ost-, der Nord-, Süd-West- und der Westfassade ist jeweils ein Logo unterhalb der Attikahöhe zulässig.
- Schriftzug an der Nord-Ost-Fassade oberhalb des Eingangsbereiches in Vollplast-Buchstaben, Gesamtlänge max. 2 m, Buchstabenhöhe max. 0,35 m.
- Schriftzug "Hotel" im Bereich der Nord-Ost-Fassade oberhalb des Eingangsbereiches.
- Schriftzug "Hotel" als Vollplast-Buchstaben mit einer Gesamtlänge von max. 4,75 m und einer Höhe von 1 m auf der Westfassade unterhalb der Attika.
- Ein Pylon mit einer Gesamthöhe von 4,5 m und einer Breite von 1,25 m im Eingangsbereich zur Rudolf-Diesel-Straße.

### Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem hohen Gestaltungsanspruch der Bahnstadt und der besonderen Situation an der Ortseinfahrt Speyerer Straße bzw. der Stadtrandsituation Rechnung getragen werden.

## 6. Verfahren und Abwägung

### 6.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 01.07.2010 einstimmig gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 07.07.2010 im "stadtblatt".

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

Mit Schreiben vom 19.08.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN) B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim		X	22.08.2011	
Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg, Hauptstr. 97, 69117 Heidelberg	X		26.08.2011	6.2.1
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde (Amt 63) Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		30.08.2011	6.2.2
Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS) Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	31.08.2011	
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg		X	31.08.2011	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III - Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38 - 40 69115 Heidelberg	X		01.09.2011	6.2.3
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Südwest Seckenheimer Landstraße 210 – 220 68163 Mannheim	X		06.09.2011	6.2.4
Landesnaturschutzverband (LNV) Baden-Württemberg e. V.	X		07.09.2011	6.2.5



Olgastr. 19, 70182 Stuttgart				
BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg	X		Schließt sich der Stellungnahme des LNV vom 07.09.2011 an.	(6.2.5)
Wehrbereichsverwaltung Süd Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186 70191 Stuttgart	X		08.09.2011	6.2.6
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr.1, 68161 Mannheim		X	09.09.2011	
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 26 – Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe	X		12.09.2011	6.2.7
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv), Bereich Infrastruktur Abt. IS 6, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		12.09.2011	6.2.8
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe		X	14.09.2011	
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		14.09.2011 (17.09.2011) 04.10.2011	6.2.9
- Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Naturschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Gewerbeaufsicht	X	X X X X		
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X		14.09.2011	6.2.10
EnBW Regional AG Postfach 800343 70503 Stuttgart		X	14.09.2011	
Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg		X	21.09.2011	
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), - Standort Mannheim - L 1, 2, 68161 Mannheim	X		21.09.2011	6.2.11

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		29.09.2011	6.2.12
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe				
Untere Landwirtschaftsbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67) Weberstraße 7 69120 Heidelberg				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim				
NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg				
MVV Energie AG Luisenring 49 68159 Mannheim				
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG Im Breitspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg				
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg / Büro Mannheim O 6, 7 68161 Mannheim				
VCD Kreisverband Rhein-Neckar e. V. Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg				
Polizeidirektion Heidelberg, Dezernat 44 Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg				

### 6.2.1 Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg, Email vom 26.08.2011

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken.  
Es wird darauf hingewiesen, dass einige hundert Meter westlich des Plangebietes die römische Fernstraße aus dem 2. Jahrhundert n. Chr. verläuft. Es wird angeregt, einen Hinweis zur Vorgehensweise im Fall von archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Erläuterung:**

*Der Hinweis bezüglich möglicher archäologischer Funde und der gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes entspricht weitgehend den Anregungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abt. 2, Ref. 26 – Denkmalpflege und wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.*

**6.2.2 Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63), Schreiben vom 30.08.2011**

Es wird empfohlen, die zulässigen Werbeanlagen im Bebauungsplan zu regeln und Technikaufbauten auszuschließen.

Desweiteren soll berücksichtigt werden, dass der gesamte Baukörper einschließlich Vorbauten und Dämmung innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zu Werbeanlagen werden aufgegriffen; die Werbeanlagen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und festgesetzt. Technikaufbauten sind mit Ausnahme eines Treppenhausaustrittes für einen Fluchtweg nicht vorgesehen.*

*Nach dem Abgleich mit der aktuellen Hochbauplanung liegt der gesamte Baukörper einschließlich der genannten Vorbauten und Dämmmaßnahmen innerhalb der Baugrenze.*

**6.2.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 01.09.2011**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Themenbereiche Verkehrslärm und ggf. Anlagenlärm zu beachten sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass aus hygienischer Sicht für die Planung der Küchen- und Lebensmittelbereiche zu gegebener Zeit eine Stellungnahme von der zuständigen Lebensmittelüberwachungsbehörde einzuholen ist.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zum Lärm bzw. Schallschutz werden aufgegriffen; im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme zu Schallimmissionen eingeholt.*

*Die Hinweise zur Planung von Küchen- und Lebensmittelbereichen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Hochbauplanung und Durchführung des Vorhabens.*

**6.2.4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 06.06.2011**

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs, zur Anbindung der geplanten Gebäude, zu Baumpflanzungen und zu Kabelschutzanweisungen der Telekom.

**Erläuterung:**

*Die genannte Telekommunikationsleitung liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Rudolf-Diesel-Straße. Die weiteren Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung.*

**6.2.5 Landesnaturschutzverband (LNV) Baden-Württemberg e. V., zusammen mit Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND), Schreiben vom 07.09.2011**

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden begrüßt.

Es wird angeregt, eine Ergänzung bezüglich der Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie aufzunehmen.

Desweiteren wird angeregt, für die zu pflanzenden Gehölze festzusetzen, dass diese als einheimische und standortgerechte Arten vorgeschrieben werden. Auf die Artenliste des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg wird verwiesen.

**Erläuterung:**

Die Hinweise zur Nutzung der Solarenergie entsprechen dem Merkblatt "Heidelberger Dachgarten – die extensive Dachbegrünung in Heidelberg" und werden in die Festsetzungen aufgenommen. Dies gilt ebenfalls für die anzupflanzenden Bäume und Gehölze.

#### 6.2.6 Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 08.09.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidelberg befindet und dort ggf. Beschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz zu beachten sind.  
Es wird angeregt, Hinweise bzgl. des Fluglärms und des Aufstellens und des Betriebs von Baukränen als Hinweis aufzunehmen.

**Erläuterung:**

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen; im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Beurteilung der Schallimmissionen eingeholt.

#### 6.2.7 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Ref. 26 b – Denkmalpflege, Schreiben vom 12.09.2011

Es bestehen keine Bedenken.  
Es wird angeregt, einen Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Erläuterung:**

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

#### 6.2.8 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV), Schreiben vom 12.09.2011

Keine grundsätzlichen Bedenken.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Führung einer Buslinie durch die Rudolf-Diesel-Straße erwogen wird. Für diesen Fall ist die Anlage einer Bushaltestelle in der Rudolf-Diesel-Straße vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Reisebusse an einer mit StVO Z 22 4 gekennzeichneten Bushaltestelle nicht halten dürfen.

**Erläuterung:**

Die Planung bzw. Ausweisung einer Bushaltestelle im weiteren Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig von einer öffentlichen Bushaltestelle im Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße soll unmittelbar vor dem Hoteleingang eine Haltemöglichkeit für Reisebusse ermöglicht werden. Auf eine eigene Busvorfahrt auf das Vorhabensgrundstück soll in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der Querung des öffentlichen Gehweges verzichtet werden.

#### 6.2.9 UVP-Leitstelle (Amt 31), Schreiben vom 14.09.2011 und vom 04.10.2011

In der gemeinsamen Stellungnahme der Unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31 vom 14.09.2011 wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.  
Mit Schreiben vom 04.10.2011 regt die Untere Immissionsschutzbehörde an, dass die durch Straßenverkehr und die angrenzende Sportanlage verursachten Geräuschemissionen durch einen Gutachte bewertet und ggf. entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen

werden.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zu Sport- und Straßenverkehrslärm werden aufgegriffen; im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen und möglichen Schallschutzmaßnahmen eingeholt.*

**6.2.10 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 14.09.2011**

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise zur weiteren Abstimmung bezüglich der Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme, Gas für die Gastronomie sowie der Beantragung des Wasseranschlusses.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den geplanten Baumpflanzungen vorhandene und geplante Leitungstrassen zu berücksichtigen sind und ein lichter Mindestabstand von mind. 2,5 m zwischen Leitungsanlagen und Baumpflanzungen einzuhalten ist.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant und betreffen die Durchführung des Vorhabens.*

**6.2.11 Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar, Schreiben vom 21.09.2011**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenquerschnitt in der Rudolf-Diesel-Straße ausreichend zu dimensionieren ist, damit die angrenzenden Nutzungen durch die zusätzlichen Verkehre nicht beeinträchtigt werden.

**Erläuterung:**

*Der geplante Straßenquerschnitt in der Rudolf-Diesel-Straße wird entsprechend verbreitert und berücksichtigt sowohl die vorhandenen Nutzungen auf der Nordseite als auch die geplanten Nutzungen auf der Südseite der Rudolf-Diesel-Straße.*

**6.2 12 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 29.09.2011**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezüglich der Geotechnik wird für die weitere Planung eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

Bezüglich des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zur Geotechnik betreffen die Durchführung des Vorhabens; im Rahmen der Projektbearbeitung wird ein Baugrundgutachten durch den Vorhabenträger beauftragt.*

*Das Grundstück des Vorhabens liegt in der Zone III b eines Wasserschutzgebietes, die geplante Hotelnutzung steht dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes nicht entgegen.*

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.09.2011 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im kleinen Vortragsraum der Stadtbücherei durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 14.09.2011 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 19.09.2011 bis einschließlich 30.09.2011 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Es wurden **keine Anregungen** vorgetragen.

#### 6.4. Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 09.02.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" vom 15.02.2012 in der Zeit vom 23.02.2012 bis einschließlich 22.03.2012 öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **keine Anregungen** vorgetragen.

#### 6.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 21.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN) B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Amt 42 – Archäologie/Denkmalschutz (beim Kurpfälzischen Museum), Schiffgasse 10, 69117 Heidelberg				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde (Amt 63) Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		20.03.2012	6.5.1
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg				
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III - Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38 - 40 69115 Heidelberg				
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Südwest Seckenheimer Landstraße 210 – 220 68163 Mannheim			15.03.2012	

	Leitungen			
Landesnaturausschutzverband (LNV) Baden-Württemberg e. V. Olgastr. 19, 70182 Stuttgart				
BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg				
Wehrbereichsverwaltung Süd Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186 70191 Stuttgart		X	09.03.2012	
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr. 1, 68161 Mannheim		X	22.03.2012	
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe				
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv), Bereich Infrastruktur Abt. IS 6, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	Hinweis auf Stellung- nahme vom 12.09.11		14.03.2012	
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe				
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg  - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Naturschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Gewerbeaufsicht		X (Anmer- kung zu Stütz- wand)	28.03.2012	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X Hinweis auf Stellung- nahmen vom 16.09.10 u. 14.09.11		26.03.2012	6.5.2
Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5				



69118 Heidelberg				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), - Standort Mannheim - L 1, 2, 68161 Mannheim		X	22.03.2012	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	Hinweis auf Stellung- nahme vom 29.09.11		08.03.2012	
Untere Landwirtschaftsbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67) Weberstraße 7 69120 Heidelberg				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim				
NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg				
MVV Energie AG Luisenring 49 68159 Mannheim		X	12.03.2012	
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG Im Breitspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg				
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg / Büro Mannheim O 6, 7 68161 Mannheim				
VCD Kreisverband Rhein-Neckar e. V. Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg				
Polizeidirektion Heidelberg, - Prävention, - Verkehr Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg	Hinweis auf Stellung- nahme vom 07.12.11		27.02.2012	

#### 6.5.1 Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63), Schreiben vom 20.03.2012

Es wird empfohlen, in den Festsetzungen zu den zulässigen Werbeanlagen die Firmenbezeichnung "BB-Hotel" entfallen zu lassen.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zu Werbeanlagen werden aufgegriffen; die Benennung des Betreibers entfällt.*

#### 6.5.2 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 26.03.2012

Keine grundsätzlichen Bedenken.  
Hinweise zur weiteren Erschließung mit Elektrizität, Fernwärme, und Wasser.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant und betreffen die Durchführung des Vorhabens.*

## **7. Durchführung, Kosten und Gutachten**

### **7.1 Grundbesitzverhältnisse**

Das betreffende Baufeld S 3 befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt (EGH). Die Geschäftsführung der EGH hat entschieden, das betreffende Grundstück an die B&B HOTELS GmbH zu vergeben.

### **7.2 Durchführungsvertrag**

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

### **7.3 Gutachten**

Zur Beurteilung der Schallimmissionen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde ein Gutachten vergeben. ("Gutachten zu den Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und einer Sportanlage an einem geplanten Hotelgebäude an der Rudolf-Diesel-Straße", TÜV Nord, Essen, vom 23.02.2012).

Die Empfehlungen des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan übernommen.

## **Teil B**

### **Umweltbericht / Umweltbelange**

#### **1. Einleitung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und dem "Flächenrecycling". Ökologische und naturschutzrechtliche Belange wurden im Ausgleichskonzept zum Rahmenplan Bahnstadt berücksichtigt und in der begleitenden Grünordnungs- und Freiraumplanung konkretisiert. Seit Ende 2006 liegt ein mit den Naturschutzbehörden abgestimmtes Ausgleichskonzept vor, das zwischenzeitlich abschließend abgearbeitet wurde.

Die in der Rahmenplanung formulierten Maßnahmen für die privaten Grundstücke, wie Dachflächenbegrünung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Passivhausstandard und Pflanzmaßnahmen, werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das künftige Baugrundstück ist geräumt, die ehemaligen Gleiskörper entfernt. Mit Ausnahme aufkommender Sukzession ist das Gelände weitgehend frei von Vegetation. Die Böden sind zum Teil offen, mit sichtbaren Schotter- und Kiesanteilen; der nördliche Bereich ist derzeit im Zuge der Erschließungsarbeiten in der Rudolf-Diesel-Straße als Baustelleneinrichtung und Lagerfläche genutzt.

Die Artenschutzmaßnahmen für das Grundstück sind abgeschlossen; ein Reptilienzaun entlang der südlichen Grundstücksgrenze soll die Wiederbesiedlung durch Eidechsen vermeiden.

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.

Es ist geplant, auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> eine Hotelnutzung zu ermöglichen. Daneben beinhaltet der Bebauungsplan die angrenzende öffentliche Fläche der Rudolf-Diesel-Straße zur Sicherung und Herstellung des erforderlichen Straßenquerschnitts und ein Teilstück der historischen Maulbeerallee

##### **1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen fest:

- Hotelnutzung
- Öffentliche Verkehrsfläche Rudolf-Diesel-Straße
- Öffentliches Geh- und Fahrrecht für die Fuß- und Radwegeverbindung "Maulbeerallee"
- Überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, zulässige Grundfläche
- Stellplätze
- Begrünung

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

**Flächenübersicht**Geltungsbereich ca. 5.200 m<sup>2</sup>, davon ca. 4.000 m<sup>2</sup> Hotelnutzung

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Gesamtfläche	ca. 5.200 m <sup>2</sup>	ca. 5.200 m <sup>2</sup>
ehemalige Bahnflächen / Schotter beginnende Sukzession	ca. 4.620 m <sup>2</sup> (89 %)	-
Verkehrsflächen überwiegend versiegelt	ca. 580 m <sup>2</sup> (11 %)	ca. 1.100 m <sup>2</sup> (21 %)
Gebäudefläche, mit Dachbegrünung	-	ca. 680 m <sup>2</sup> (13 %)
versiegelte Erschließungsflächen	-	ca. 1.290 m <sup>2</sup> (25 %)
Versickerungsfähige Flächen (Stellplätze)	-	ca. 560 m <sup>2</sup> (11 %)
Private Garten- und Grünflächen	-	ca. 1.570 m <sup>2</sup> (30 %)
Baumstandorte	-	ca. 34

**2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Der derzeitige Umweltzustand ist eine brachliegende, ehemalige Bahnfläche mit zwischenzeitlich entfernten Gleisanlagen. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die bestehende Rudolf-Diesel-Straße. Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes wurde bereits zur Rahmenplanung Bahnstadt erarbeitet. Es besteht keine nennenswerte Betroffenheit für die nachfolgenden Schutzgüter:

- **Schutzgut Mensch**

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

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die angrenzenden Gewerbenutzungen sind die o.g. Funktionen von untergeordneter Bedeutung.

- **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**

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück wurde bisher bereits baulich/verkehrlich genutzt. Die Fläche ist derzeit frei von nennenswertem Vegetationsbestand; auf den freigeräumten Flächen findet sich teilweise aufkommende Sukzession.

- **Schutzgut Boden**

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

Nach Abbruch der Gleisanlagen wurden die Deckschichten und der Oberboden zum Teil abgetragen bzw. ausgetauscht. Technische und baulichen Anlagen wurden entfernt und fachgerecht entsorgt.

- **Schutzgut Wasser**

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

Der Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III b eines Wasserschutzgebietes, mit Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 16.02.1976. Die in § 7 genannten Verbote innerhalb der Schutzzone B stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

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

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage an der Schnittstelle zur bereits vorhandenen Bebauung 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 ausrei-

chend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Die Lage des Grundstückes ist eingebettet in das nördlich angrenzende Gewebegebiet und die Sportplatz- und Kasernenflächen südlich des ehemaligen Bahndamms. Gleichzeitig hat das Grundstück durch die Nähe zur Speyerer Straße eine Bedeutung für die Stadteinfahrt von Süden und für den künftigen Stadtrand und südlichen Abschluss der Bahnstadtbebauung.

- **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 im Bereich des Grundstückes sind nicht bekannt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen dass einige hundert Meter westlich des Plangebietes die römische Fernstraße aus dem 2. Jahrhundert n. Chr. verläuft.

- **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 einzelner 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 zunächst weiterhin als Brachflächen verbleiben.

## **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 Mitarbeiter-, Gäste- und Anlieferungsverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf den Bereich der Grundstückszufahrt und den rückwärtigen Stellplatz- und Anlieferungsbereich und sind angesichts der entstehenden Verkehrsmenge im Verhältnis zur vorhandenen Vorbelastung weitgehend zu vernachlässigen.

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.

Für das Schutzgut Mensch im Bezug auf die künftige Hotelnutzung selbst, wurde ein "Gutachten zu den Geräuschmissionen durch Straßenverkehr und einer Sportanlage an einem geplanten Hotel..." vom TÜV Nord, Essen, vom 23.02.2012 erarbeitet. Die empfohlenen Schutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Mit Ausnahme einer beginnenden Sukzession auf zum Teil offenen Schotter-, Kies- und Sandflächen haben die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keinen Vegetationsbestand. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher nicht zu erwarten.

Im Zuge der Rahmenplanung für die Bahnstadt wurden Artenschutzbelange gutachterlich untersucht und erforderliche Maßnahmen mit den Naturschutzbehörden abgestimmt. In den vergangenen Jahren wurden die erforderlichen Ausgleich-, Ersatz- und Schutzmaßnahmen bereits umgesetzt und neue Lebensräume, insbesondere für Eidechsen am Rand der Bahnstadt geschaffen. Die südlich angrenzende Fläche des ehemaligen Bahndamms ist Teil dieser Ausgleichskonzeption. Hier sind Maßnahmen wie Magerraseneinsaat, Steingabionen, Totholz sowie ein Amphibienschutzzaun entlang der geplanten Baugrundstücke bereits realisiert. Dieser soll eine erneute Einwanderung von Amphibien und Kleinsäugetern in das Plangebiet verhindern.

Vor diesem Hintergrund sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist durch die vorangegangene Nutzung sowie durch Abtragungen und Auffüllungen weitgehend überformt und deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen.

Durch Dachbegrünung, versickerungsfähige Stellplatzflächen sowie einem vergleichsweise hohen Grün- und Vegetationsflächenanteil sollen die genannten Beeinträchtigungen der Bodenfunktion minimiert werden.

- **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.

Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, werden die Dachflächen weitgehend begrünt, die Stellplatzflächen versickerungsfähig gestaltet und ca. 1/3 der Grundstücksflächen als Grün- und Vegetationsflächen hergestellt. Angesichts der geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.



Die geplante Hotelnutzung steht dem Schutzzweck der Wasserschutzgebietes, Zone IIIb, nicht entgegen.

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

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich kleinklimatisch positiv aus.

Zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen wird das Gebäude als Passivhaus errichtet und das Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine anderweitige Beeinträchtigung von Klima oder Luft erwartet

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch den geplanten Hotelneubau. Die geplante Bebauung, die Position der Baukörper und die Höhenentwicklung waren bereits Gegenstand der Rahmenplanung Bahnstadt. Im Rahmen der Bahnstadtentwicklung wird insgesamt der südliche Stadtrand neu definiert und gestaltet sowie die Stadteinfahrt Speyerer Straße aufgewertet. Der Grundstückszuschnitt, die Lage und die Form des Gebäudes und die Wegführung berücksichtigen die historische Achse zwischen dem Schwetzingen Schloss und dem Königstuhl (Maulbeerallee). Die festgesetzten Grün- und Pflanzmaßnahmen gestalten den Übergang zur den südlich angrenzenden Wege- und Landschaftsflächen.

Naherholungsfunktionen im Umfeld des Bebauungsplangebietes werden nicht beeinträchtigt.

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

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten; die Hinweise zu möglichen archäologischen Funden wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der baulich-gewerblichen Prägung der Umgebung 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 Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen, die Freihaltung des nördlichen Grundstücksbereichs für eine Allee und durch versickerungsfähige Stellplatzflächen wird die Bodenversiegelung auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß begrenzt.

Der Anteil der Vegetationsflächen erhöht sich gegenüber der Bestandssituation deutlich.

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

Der geplante "Passivhaus-Standard" sowie der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz vermindern den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und wirken sich positiv auf die Luftqualität aus.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Planung soll eine adäquate Folgenutzung der seit Jahren brachliegenden Bahnfläche ermöglicht werden. Alternative Nutzungsansätze wurden im Rahmen der Gesamtkonzeption zur Bahnstadt diskutiert. Eine Alternative zur Wiedernutzbarmachung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

## **3. Zusätzliche Angaben**

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

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

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Externe (Ausgleichs-) Maßnahmen wurden bereits durchgeführt; bezüglich der externen, bereits durchgeführten Artenschutzmaßnahmen wird eigenständiges "Monitoring" durchgeführt

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Grundstück der ehemaligen Bahnanlagen liegt brach, die Bahnanlagen wurden entfernt.

Mit der Hotelnutzung soll sinnvolle Folgenutzung auf der Grundlage des Rahmenplanes Bahnstadt ermöglicht werden, um die städtebauliche Ordnung wieder herzustellen.

Die historische Blickbeziehung zwischen dem Schwetzingen Schloss und dem Königstuhl (Maulbeerallee) wird gesichert und durch Anpflanzung einer Allee erlebbar gemacht. Gleichzeitig wird dieser Bereich für eine Fuß- und Radwegeverbindung gesichert. Der Bebauungsplan ist die Grundlage für eine Aufwertung der Rudolf-Diesel-Straße mit beidseitigem Gehweg, Parkierungstreifen und Baumreihe.

Das Hotelgebäude ist Teil des neuen südlichen Stadtrandes der Bahnstadt und der Stadteinfahrt Speyerer Straße. Zur Gestaltung des Grundstückes und zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Situation werden etwa 1/3 des Grundstückes als Vegetationsflächen angelegt, Dachflächen begrünt, Stellplatzflächen versickerungsfähig gestaltet sowie Baum-, Strauch und Heckenanpflanzungen vorgenommen.

Der Artenschutz wurde durch Untersuchungen zum Rahmenplan Bahnstadt berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.