

Anlage A03 zur

Drucksache 0029/2014/BV

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt

"Versorgungszentrum" Nr. 61.32.15.04.00

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 10.01.2014
(Entwurf zur Offenlage)

Bearbeitendes Büro:
KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

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	6
3.	Einordnung in bestehende informelle Planungen	6
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	6
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO)	6
3.3	Rahmenplanung Bahnstadt 2010	6
3.3.1	Städtebau / Architektur	7
3.3.2	Verkehr	7
3.3.3	Freiraum	8
3.3.4	Umwelt	8
4.	Städtebauliche Planungskonzeption	10
4.1	Städtebau	10
4.2	Verkehr	10
4.3	Nutzung und Struktur	11
4.3.1	Einzelhandelsnutzungen	11
4.3.2	Sonstige Nutzungen	13
4.4	Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	13
4.5	Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Bodenverunreinigungen	14
5.	Begründung der Festsetzungen	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen, Zufahrten	17
5.5	Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen	17
5.6	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.7	Boden- und Grundwasserschutz	19
5.8	Werbeanlagen	19
5.9	Antennen / Sendeanlagen	19
6.	Verfahren und Abwägung	19
6.1	Einleitungsbeschluss	19
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	20
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	18
6.3.1	Wehrbereichsverwaltung Süd	22
6.3.2	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Ref. 21 – Wirtschaft, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	22
6.3.3	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	23

6.3.4	UVP-Leitstelle (Amt 31)	23
6.3.5	Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde	24
6.3.6	Untere Denkmalschutzbehörde – Archäologie, Amt 42,	24
6.3.7	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	25
6.3.8	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND)	25
6.3.9	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	26
6.3.10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	26
6.3.11	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV)	26
6.3.12	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	27
6.3.13	Polizeidirektion Heidelberg, Dezernat 44	27
7.	Durchführung und Kosten	27

Teil B

Umweltbericht

28

1.	Einleitung	28
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	28
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	29
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	29
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	34
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3.	Zusätzliche Angaben	36
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	36
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36

Teil A

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein neu zu bildendes Straßenkarree südlich der Eppelheimer Straße im Bereich der Auffahrt zur Czernybrücke. Im Bestand ist u.a. ein Lebensmittel-discountmarkt der Firma Aldi.

Das künftige Baugrundstück liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Bahnstadt" und wird von der Eppelheimer Straße im Norden, und den noch zu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen Galileistraße, Grüne Meile, und Da-Vinci-Straße umschlossen. Das Baugrundstück ist im Rahmenplan Bahnstadt mit "C5" bezeichnet und hat eine Größe von ca. 18.500 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem teilweise die angrenzenden Verkehrsflächen und hat eine Gesamtfläche von ca. 24.500 m².

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Vorhaben soll gemäß den Zielen der Rahmenplanung Bahnstadt auf dem Baufeld C5 der zentrale Versorgungsbereich der Bahnstadt mit Einzelhandels-, Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung entstehen.

Geplant ist eine mehrgeschossige, nutzungsgemischte Bebauung mit groß- und kleinflächigem Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, Büroflächen und Wohnungen sowie einer Betreuungseinrichtung für Kinder.

Die Integration der Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Bereichen der Bahnstadt dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und entspricht dem Leitgedanken der "Stadt der kurzen Wege" und der Verkehrsvermeidung.

Die Firma Aldi GmbH & Co. KG betreibt an der Eppelheimer Straße südlich der Czernybrücke einen Lebensmitteldiscounter mit 950 m² Verkaufsfläche. Im Jahr 2004 hatte die Firma Aldi mit der Stadt Heidelberg zur Abwendung des bestehenden Vorkaufsrechts eine Abwendungsvereinbarung und einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in denen sich die Firma Aldi verpflichtete, einen gemischt genutzten Gebäudekomplex zu realisieren und insbesondere die in der Rahmenplanung Bahnstadt vorgesehene Nahversorgungsfunktion mit Einzelhandelsflächen für einen Discounter und einen Vollsortimenter in einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex herzustellen.

Die Firma Aldi überträgt die Verpflichtungen aus diesen Verträgen an die Firma Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH. Die diesbezüglichen Verhandlungen und vertraglichen Vereinbarungen sind weitgehend abgeschlossen.

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

(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 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- 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, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und bebauten Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das künftige Grundstück liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Bahnstadt" gemäß § 165 BauGB und ist über die Eppelheimer Straße, die Galileistraße, die Grüne Meile sowie die Da-Vinci-Straße erschlossen.

Aufgrund der vormaligen Nutzung ist das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 25.10.2012 dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Teilflächen des Bebauungsplanes im Bereich der Galileistraße und der Grünen Meile überschneiden sich mit dem Umgriff des Plangebietes Straßenbahn, für das ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet wird.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Im derzeit noch gültigen Teilregionalplan Einzelhandel der Region Rhein-Neckar-Odenwald aus dem Jahr 2005 ist das Plangebiet als zentralörtlicher Standortbereich dargestellt.

Am 27.09.2013 wurde der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen und liegt nun den zuständigen Ministerien zur Genehmigung vor. Im Einheitlichen Regionalplan ist der Bereich des Plangebiets als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Regionalplan entwickelt und entspricht auch den Darstellungen des zukünftigen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

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, aktualisierter Stand vom 20.06.2013, ist die betroffene Fläche als "Arbeiten - Gemischte Baufläche" dargestellt. Die geplante Straßenbahntrasse in der Galileistraße und der Grünen Meile ist ebenfalls im FNP beinhaltet. Die südlich angrenzenden Flächen sind als "Wohnbauflächen", einschließlich Gemeinbedarfsflächen für Bildung und Seelsorge, dargestellt. Weiterhin ist der gesamte Bereich als nachrichtliche Übernahme: "Entwicklungsfläche, Zeitstufe I (bis 2015)" dargestellt.

Das geplante Vorhaben mit der Nutzungsmischung Einzelhandel / Arbeiten / Wohnen entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg 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 werden bereits bebaute und erschlossene Flächen in Anspruch genommen.

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 Wohnen und Arbeiten" gekennzeichnet. Weiterhin liegt der Bereich des Vorhabens an einem "Entwicklungskorridor zweiter Ordnung"

3.3. Rahmenplanung Bahnstadt

Das Vorhaben liegt im zentralen Bereich des Rahmenplans Bahnstadt am südlichen Kopf der Czernybrücke auf dem Baufeld "C5".

Das städtebauliche Konzept, zuletzt beschlossen durch den Gemeinderat am 25.07.2012, sieht eine weitgehende Blockrandbebauung mit 3 Baukörpern auf einem Sockelgeschoss und einem Innenhof vor. Die Gebäudehöhen sind mit überwiegend 5 Geschossen dargestellt. Der Bereich C5 ist durch den Planeintrag "Einkaufen" gekennzeichnet.

An der nördlichen Grenze wird das neu zu bildende Grundstück von der Eppelheimer Straße begrenzt, im Osten von der künftigen Galileistraße, im Süden von der Grünen Meile und im Westen von der Da-Vinci-Straße.

Im Süden schließen sich die Baufelder S3/Gadamer Platz, mit Bürgerzentrum und Schulstandort, und im weiteren die Pfaffengrunder Terrasse, mit Spielplatz und öffentlichen Aufenthaltsbereichen, an. Insgesamt liegt das Vorhaben an der Schnittstelle der Campusnutzungen im Osten, der Wohnbereiche im Westen und der Dienstleistungsstandorte entlang der Bahn.

Durch angrenzende Fuß- und Radwegeachsen, die geplante Straßenbahntrasse mit Haltestellen am Objekt sowie die angrenzenden Haupteerschließungsstraßen ist das Vorhaben für alle Verkehrsteilnehmer optimal erreichbar.

Als Städtebauliche Kennzahlen und Dichte werden in der Anlage 1 zum Textteil des Rahmenplans eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und eine Geschossigkeit von IV-VI genannt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich an den Inhalten der "Qualitätsbausteine – Leitfaden für Investoren, Bauherren, Anlieger und sonstige Interessierte" für die Bahnstadt:¹

3.3.1 Städtebau-Architektur

Die Bahnstadt ist in Stadtquartiere aufgeteilt, die je nach Standort und Umfeld verschiedene "Stadtfunktionen, Baustruktur, Dichte und Durchgrünung" haben und insgesamt einer ausgeglichenen Sozialstruktur dienen. Als zentraler Mittelpunkt des jeweiligen Stadtbereichs sind "eigenständige Quartiersplätze" vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht der Idee eines zentralen Bereichs mit einem eigenständigen Quartiersplatz.

3.3.2 Verkehr

Die Qualitätsbausteine "Verkehr" enthalten konzeptionelle Vorgaben zum ruhenden Verkehr, zum ÖPNV, zur Elektromobilität, zum Fuß- und Radwegenetz sowie zum Fahrradparken.

- Parkraumkonzept:
 - keine Parkstände im öffentlichen Raum für Langzeitparken
 - Anwohner- und Langzeitparken in Garagen / Tiefgaragen
 - Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen an Sammel- bzw. Anliegerstraßen
 - keine Stellplätze in Quartiersinnenhöfen
- ÖPNV-Konzept:
 - direkte Anbindung an den Schienennah- und -fernverkehr durch Öffnung des Bahnhofes nach Süden
 - Stadtbahnlinie wird von der Eppelheimer Straße in die Grüne Meile verlegt

¹ Qualitätsbausteine Heidelberg Bahnstadt, Version 3.0, März 2013, Stadt Heidelberg und DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

- der östliche Teil der Bahnstadt wird über eine Buslinie im Verlauf Güteramtsstraße / Czernyring / Czernybrücke bedient.
- Fuß- und Radwegenetz:
 - straßenbegleitende Radfahrstreifen bzw. Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen
 - Im Bereich von Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Maßnahmen erforderlich
- Fahrradparken:
 - In der Bahnstadt soll das Fahrrad als "Leitverkehrsmittel für alle Bevölkerungsgruppen" etabliert, "multimodales Verkehrsverhalten" unterstützt und ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden.
 - Städtische Maßnahmen sind hier insbesondere innerhalb des öffentlichen Wege- und Straßennetzes, die Unterstützung von fahrradbezogenen Serviceleistungen und quartiersbezogenen Öffentlichkeitsarbeit.
 - Für Investoren und Bauherren ist die Verpflichtung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen entsprechend der Landesbauordnung und ergänzend dazu der "Handlungsleitfaden zum Fahrradparken für Investoren und private Bauherren in der Bahnstadt" von Belang.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Qualitätsbausteinen "Verkehr": die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht, Haltestellen des ÖPNV, eine zentrale Fahrrad- und Fußwegeachse liegen unmittelbar am Objekt, geeignete Flächen zum Parken von Fahrrädern wurden differenziert für Kunden, Besucher und Wohnungsmieter in der Planung berücksichtigt

3.3.3 Freiraum

Die Qualitätsbausteine "Freiraum" enthalten konzeptionelle Vorgaben zum Freiraum und zur Beleuchtung.

- Freiraum:
 - Die Gestaltungsprinzipien des öffentlichen Raums wie Materialität der befestigten Freiflächen, Bepflanzung der Grünflächen etc. sollen auf den Grundstücken fortgesetzt werden.
 - Bauherren haben einen Gestaltplan mit Materialien der Freiflächen, Einfassungen, Höhen und Bepflanzung vorzulegen.
- Beleuchtung:

Von privater Seite ist für die Beleuchtung der Hauseingänge, der Innenhöfe und Wege eine Lichtkonzeption vorzulegen, die insbesondere die Sichtbarkeit und das Sicherheitsempfinden berücksichtigt, aber auch ökonomische und ökologische Anforderungen erfüllt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Qualitätsbausteinen "Freiraum": Die Gestaltung und Begrünung des Freiraumes wurde detailliert geplant und ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Fragen der Beleuchtung werden im Rahmen der Hochbauplanung weiter konkretisiert.

3.3.4 Umwelt

Die Qualitätsbausteine "Umwelt" enthalten konzeptionelle Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zu Naturschutz und Ausgleich, zum Energiekonzept, zur Fernwärme, zur Energie- und Wasserversorgung und -verteilung, zu Bodenmanagement einschl. Altlastenregelungen sowie zur Abfallentsorgung.

- Niederschlagswasser:
 - Das Versickerungskonzept des Rahmenplans Bahnstadt basiert auf der Vorgabe dass etwa 50% der Niederschlagsmenge auf den Baufeldern versickert oder zurückgehalten wird.
 - Im Bebauungsplan sollen auf 66% der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung und
 - versickerungsfähige Beläge auf befestigten Flächen festgesetzt werden.
 - Auf die Abwassersatzung der Stadt wird verwiesen.
- Naturschutz und Ausgleich:
 - Für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sind auch Maßnahmen bei privaten Bauvorhaben erforderlich.
 - In den Bebauungsplänen sollen 66 % der Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt werden, sowie
 - überwiegend standortgerechte und heimische Laubgehölze auf privaten Flächen angepflanzt werden.
 - Der "Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" ist zu berücksichtigen.
- Energiekonzept / Fernwärme:
 - Die Bebauung soll flächendeckend im Passivhausstandard errichtet werden. Entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen /städtebaulichen Verträgen sollen dies rechtsverbindlich absichern.
 - Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme und aus erneuerbaren Energien.
- Energie- und Wasserversorgung sowie -verteilung:
 - Pro Baufeld wird ein Anschluss an die Versorgungsnetze von Fernwärme, Wasser und Strom zur Verfügung gestellt.
 - Die gesamte Bahnstadt wird mit intelligenten Zählen und Technik (Smart Metering) ausgestattet.
- Stromsparkonzept:
 - Die Stadt Heidelberg hat gemeinsam mit der EGH ein Stromsparkonzept entwickelt. Das Stromsparkonzept dient Investoren und Planern in der Planungsphase, um ihre Entwürfe stromeffizient nach dem aktuellen technischen Stand zu optimieren. Sektorale aufgebaute Informationsbroschüren mit Checklisten und Kennzahlen werden allen Planungsbeteiligten zur Verfügung gestellt.
- Bodenmanagement inkl. Altlastenregelungen:
 - für das Bodenmanagement wurde ein Massen- und Verwertungskonzept entwickelt.
 - Die Einbaubereiche werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der entsprechenden Klassifizierung von Bodenverunreinigungen (Z0 bis einschl. Z2) gegliedert.
 - Insgesamt soll die Bodenabfuhr und –zufuhr minimiert und
 - möglichst ein Massenausgleich innerhalb des Baufeldes erzielt werden.
- Abfallentsorgung:
 - Empfehlungen zur Berechnung des durchschnittlichen Abfallvolumens pro Person in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude.
 - Haus- bzw. hauseingangsbezogenen Müllstandorte
 - Lage des Standortes auf privaten Grundstücksflächen
 - Entfernung von der nächsten befahrbaren Straße < 10m.
 - Transportwege ohne Stufen und ohne Neigungen >5%
 - Standplätze und Transportwege mit festem Bodenbelag

- **Soziales und Partizipation**
 - die erste Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse hat bereits den Betrieb aufgenommen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Qualitätsbausteinen "Umwelt": Die Vorgaben in den Bereichen Niederschlagswasser, Naturschutz und Ausgleich, Energiekonzept / Fernwärme, Energie- und Wasserversorgung sowie –verteilung wurden im Bebauungsplan bzw. in Rahmen der Hochbauplanung berücksichtigt. Die Hinweise zum Bodenmanagement inkl. Altlastenregelungen werden im Rahmen der Abbruch- und Aushubmaßnahmen berücksichtigt. Die Hinweise zur Abfallentsorgung wurden im Rahmen der Hochbauplanung bereits berücksichtigt. Unter dem Punkt "Soziales und Partizipation" ist festzuhalten, dass eine Kinderbetreuungseinrichtung geplant ist.

4. Städtebauliche Planungskonzeption

4.1 Städtebau (vgl. 3.3)

Die städtebauliche Leitidee für den Bereich des Bebauungsplanes, ausgehend von der Rahmenplanung Bahnstadt, sieht eine mehrgeschossige Bebauung, mit einem nördlichen und südlichen Gebäudekomplex und einem Platz mit öffentlichem Charakter im Blockinnenbereich, vor.

Über den beiden Sockelgeschossen für die Einzelhandelsnutzung ragen 3 Baukörper heraus die das Quartier definieren und die Baumasse gliedern. Die gehwegbegleitenden Außenkanten der Gebäude begrenzen den öffentlichen Raum und fassen das Karree als räumlich-funktionale Einheit.

Zwischen den beiden Gebäudekomplexen verbleibt ein großzügiger Innenbereich mit Aufenthaltscharakter, der nahtlos an die öffentlichen Gehwegflächen anschließt und die Galileistraße mit der Da-Vinci-Straße verbindet.

Die Geschossigkeit liegt bei insgesamt 5 Geschossen. Mit dieser Höhenentwicklung soll die zentrale Funktion des Karrees unterstrichen und die Raumkanten zu den öffentlichen Straßenräumen definiert werden.

4.2 Verkehr (vgl. 3.3.2)

Individualverkehr

Das Grundstück liegt am Schnittpunkt der Hauptverkehrsstraßen der Bahnstadt (Eppelheimer Straße / Czernyring) und wird für den motorisierten Individualverkehr über die Da-Vinci-Straße erschlossen. Fahrzeuge des Bewohner-, Kunden- und Anlieferungsverkehrs können somit die inner- und überörtlichen Verkehrsstraßen auf kurzem Weg erreichen ohne die angrenzenden Wohnquartiere zu belasten.

Die Zufahrt für die Stellplätze und die Anlieferung erfolgt ausschließlich über die Da-Vinci-Straße. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes da-Vinci-Straße/ Eppelheimer Straße wurde geprüft. Für die Fahrbeziehungen aus dem bzw. in den südlichen Ast der da-Vinci-Straße gibt es keine Einschränkungen. Dies gilt auch für die Übergangszeit in der die Straßenbahn zunächst in der Eppelheimer Straße verbleibt.

Das Grundstück ist durch die öffentlichen Gehwege der angrenzenden Straßen für Fußgänger erschlossen. In Ost-West-Richtung entsteht über den Innenhof eine öffentliche Fußgängerverbindung. Die Galileistraße soll als Fußgängerbereich mit Straßenbahntrasse ausgebaut werden. Hier wird der öffentliche Gehweg im südlichen Bereich durch die

Zurücknahme der Baukörper deutlich vergrößert und optisch und funktional in den Platzbereich integriert.

Das Vorhaben liegt an einer Radwegeachse, die die Bahnstadt künftig mit dem Stadtteil Bergheim verbindet.

Parken

Entsprechend der Bahnstadtkonzeption ist im öffentlichen Straßenraum nur zeitlich begrenztes Parken möglich. Auf den privaten Grundstückflächen ist das Parken ausschließlich in den Untergeschossen angeordnet. Das erste Untergeschoss ist eine uneingeschränkte, öffentlich nutzbare Tiefgarage. Weitere Stellplätze für Wohnungsinhaber und Dauerparker sind in einer zweiten Tiefgaragenebene angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Da- Vinci- Straße. Die Einzelhandelsnutzungen sind zum Teil direkt aus der Tiefgarage erreichbar.

Öffentlicher Personenverkehr

Für das Grundstück ist eine hervorragende Erschließung und Erreichbarkeit durch den ÖPNV gewährleistet. Derzeit sind Haltestellen in der Eppelheimer Straße und im Czerny Ring vorhanden. Nach der Neutrassierung der Straßenbahn in der Bahnstadt entfällt die vorhandene Straßenbahntrasse in der Eppelheimer Straße. Der Neubau der Straßenbahn in der Galileistraße und der Grünen Meile ist mit Haltestellen unmittelbar am Objekt geplant.

Anlieferungsverkehr

Die Anlieferung für den großflächigen Einzelhandel erfolgt über die Da-Vinci-Straße. Eine vollständige Einhausung der Anlieferungszonen und die Bündelung mit der Tiefgaragenzufahrt tragen dazu bei, die Schallemissionen so gering wie möglich zu halten.

4.3 Nutzung und Struktur (vgl. 3.3.1 und 3.3.2)

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für ein zentrales Versorgungszentrum der Bahnstadt mit einer Nutzungsmischung von Einkaufen, Wohnen, Büros und Dienstleistungen und einer Kinderbetreuungseinrichtung

4.3.1 Einzelhandelsnutzungen

Im Erd- bzw. Sockelgeschoss werden insbesondere großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, darunter eine Ersatzfläche für den bestehenden Aldimarkt, ein Vollsortimenter, ein Drogeriefachmarkt sowie Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen und eine Apotheke untergebracht. Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf bestehende, zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung wurden gutachterlich überprüft.² Der Untersuchung liegen folgende Einzelhandelsbausteine zugrunde:

- Edeka Marktes nach dem Scheck-In-Center Konzept mit insgesamt 5.100 m² Verkaufsfläche
- Neubau inklusive Verkaufsflächenerweiterung des am Standort bestehenden Aldi Marktes auf zukünftig 1.170 m²
- Ansiedlung eines Drogerie Fachmarktes mit 700 m² Verkaufsfläche sowie
- ergänzender, kleinteiliger Einzelhandel mit insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche

Die begutachteten Einzelhandelsnutzungen mit den o.g. Verkaufsflächenzahlen entsprechen den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Verkaufsflächenbegrenzungen. Die Differenz von 430 m² bei der Summierung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels

² Städtebauliche Wirkungsanalyse im Auftrag der Stadt Heidelberg, Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2012, Januar 2014

(Vollsortiment- und Discountmarkt) resultiert aus der Methodik der städtebaulichen Wirkungsanalyse.

In diese werden „nur“ die absatzwirtschaftlich und damit auch städtebaulich relevanten Verkaufsflächen eingestellt und untersucht. Hierzu zählen die eigentlichen Verkaufsflächen der beiden großflächigen Lebensmittelmärkte (4.600 qm und 1.168 qm) sowie die geplante Außenverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters (250 qm). Hinzu kommen kleinere Flächenanteile des Mallfläche sowie der Windfangfläche; der weitaus überwiegende Anteil dieser Flächen dient jedoch nicht dem Verkauf. Diese Flächen (Mall- und Windfangflächen) sind jedoch in Ihrer Gänze planungsrechtlich als Verkaufsfläche zu behandeln, so das einschlägige Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 14.04). Somit wurde eine (Gesamt-) Verkaufsfläche festgesetzt, die sich von den o.g. Verkaufsflächenzahlen des Gutachtens leicht unterscheidet.

Die Zielsetzung, Vorgehensweise, Ergebnis und Empfehlungen des genannten Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend dargelegt:

"Aufgrund der Größe und Bedeutung des Vorhabens und der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes im Heidelberger Stadtgebiet ist mit einer Ausstrahlung über die Stadtgrenzen hinaus zu rechnen. Aus diesem Grund müssen neben den Auswirkungen in der Vorhabengemeinde Heidelberg auch die Auswirkungen auf die perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen mit in die Untersuchung eingestellt werden.

Der im Rahmen der Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne, die die untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs und Genussmittel (Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) oder Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), freiverkäufliche Pharmazeutika (Apotheken), Parfümerie- und Kosmetikartikel, Reformwaren) als Hauptbranche oder als nennenswertes Randsortimentsangebot führen. Für alle diesbezüglich untersuchungsrelevanten Anbieter liegen differenzierte Daten für die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor. Geplante Ansiedlungen wie z.B. im Bereich "Mathematikon" wurden ebenfalls berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzzahlen wurde auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Die Nachfrageseite wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Heidelberg und den Nachbarkommunen Eppelheim, Edingen-Neckarhausen, Dossenheim, Schriesheim sowie Leimen ermittelt und dargestellt.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass

- "die untersuchten Vorhaben die einzelhandelsrelevanten Kernbausteine des perspektivischen Nahversorgungszentrums als städtebauliche Einheit der Bahnstadt...bilden",
- der Standort in "integrierter Lage und verkehrlich gut erreichbar ist",
- neben dem "Kerneinzugsbereich der Bahnstadt auch das weitere Stadtgebiet sowie angrenzende Bereich der Umlandgemeinden Leimen, Eppelheim, Edingen-Neckarhausen, Dossenheim sowie Schriesheim zum Einzugsbereich zählen",
- der Untersuchungsraum eine Vielzahl von "überwiegend stabilen und funktionsfähigen Zentren" aufweist,
- im Bereich der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ein "gewisser Versorgungsbedarf" besteht,
- der zu erwartenden Umsatz der geplanten Vorhaben "das zur Verfügung stehende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Versorgungsraum deutlich unterschreitet",

- die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel "angesichts relativ geringer Umsatzvolumina" zu relativieren sind,
- in den meisten untersuchungsrelevanten Standorten die "Umsatzumverteilungsquote innerhalb einer unproblematischen Größenordnung" liegt,
- vor dem Hintergrund der "vorhandenen Angebotsstrukturen sowie des ausreichend großen Nachfragepotenzials eine Koexistenz der Anbieter möglich ist",
- aufgrund "der Stabilität der vorhandenen Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen überwiegend keine Betriebsgefährdungen anzunehmen sind" und dass
- "selbst im Falle einzelner Betriebsaufgaben ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO jeweils ausgeschlossen" werden kann.

Insgesamt gehen "von der Realisierung des gesamten Vorhabens keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Stadt Heidelberg oder der Umlandkommunen aus". "Somit sind auch die jeweils einzelnen Einzelhandelsbausteine als städtebaulich verträglich einzustufen."

4.3.2 Sonstige Nutzungen

In den Obergeschossen sind unterschiedliche Wohnformen von großzügigem Familienwohnen bis hin zu studentischem Wohnen vorgesehen. Zudem sollen in den Obergeschossen des östlichen Baukörpers Dienstleistungs- und Büroflächen und eine Kinderbetreuungseinrichtung / Kindertagesstätte errichtet werden.

Die Höhenentwicklung liegt durchweg bei 5 Geschossen. Für die Fassade ist eine zeitgemäße Architektursprache mit einer großzügigen, differenzierten Eingangs- und Erdgeschosszone vorgesehen. Die Kundeneingänge der Hauptnutzungen sowie die gastronomischen Nutzungen und die Außengastronomie liegen überwiegend zum inneren Platzbereich.

Die Nutzung und Gebäudestruktur sowie die Fassadengestaltung wurden im Vorhaben- und Erschließungsplanes konkretisiert.

4.4 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption (vgl. 3.3.3, 3.3.4 und Umweltbericht)

Das Plangebiet ist derzeit eine weitgehend überbaute bzw. befestigte Fläche mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern und punktuell aufkommender Sukzession.

Aufgrund des Überbauungsgrades und des inneren Erschließungshofes mit öffentlichem Platz- und Aufenthaltscharakter sind Grün- und Vegetationsflächen in größerem Umfang nur auf den Dachflächen möglich.

Für die Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratauftrag vorgesehen. Aufgrund der nahezu vollständigen Tiefgaragenunterbauung ist die Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen nur eingeschränkt und punktuell möglich.

Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind alleeförmige, straßen- bzw. gehwegbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Gestaltung der Außenanlagen sowie Art und Umfang der Anpflanzungen wurden im Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes konkretisiert.

4.5 Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Bodenverunreinigungen (vgl. 3.3.4)

Das Grundstück wird durch die -zum Teil noch herzustellenden- angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen voll erschlossen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Fernwärmeleitung in der Eppelheimer Straße. Wärme- und Energieversorgung werden durch Solare Zugewinne unterstützt.

Das Niederschlagswasser soll durch die geplante Dachbegrünung so weit wie möglich zurückgehalten bzw. verzögert abgegeben werden. Insgesamt ist ein Abflussbeiwert von max. 0,5 einzuhalten. Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Aus Gründen des Klimaschutzes und entsprechend der "Qualitätsbausteine" zur Bahnstadt werden die Gebäude im Passivhausstandard errichtet und die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Heidelberg sind eine ehemalige Kiesgrube mit Altablagerungen sowie eine ehemalige Lackiererei verzeichnet. Bei der Lackiererei wurde eine orientierende Erkundung durchgeführt. Bei dieser Erkundung konnte der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Es wurden jedoch entsorgungsrelevante Belastungen festgestellt. Bei der ehemaligen Kiesgrube wurden Auffüllungen von wenigen Zentimetern bis größer 8 m Mächtigkeit angetroffen. Im Bereich der Auffüllung ist mit punktuellen Belastungen zu rechnen. Die Kiesgrube und die Lackiererei werden im Bodenschutzkataster unter der Rubrik „Entsorgungsrelevant“ geführt. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zum Teil nicht frei verwertbar.

Ein Bodenmanagement wurde nur in einem Teil des Plangebietes durchgeführt. Im Plangebiet besteht bei dem vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastenbearbeitung. Eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

5. Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

"Versorgungszentrum"

Durch das Vorhaben soll der zentrale Versorgungsbereich der Bahnstadt mit Einzelhandels-, Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung entstehen.

Zulässig sind:

- *ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortiment-Markt*
- *ein großflächiger Lebensmittel-Discount-Markt*
- *ein Drogerie-Fachmarkt*
- *eine Apotheke*
- *sonstiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen*
- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
- *soziale Einrichtungen (z.B. eine Kinderbetreuungseinrichtung),*
- *Wohnen, ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses,*
- *sowie Stellplatz-, Technik- und Lagerflächen in den Untergeschossen*

Die zulässigen **Verkaufsflächen** (VK) werden wie folgt begrenzt:

- großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit insgesamt max. 6.700 m² VK
- Drogerie-Fachmarkt mit insgesamt max. 700 m² VK
- sonstiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel mit insgesamt max. 1.000 m² VK

Innerhalb der Kategorie "sonstiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel" sind auch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und des zentrenrelevanten Einzelhandels (entsprechend der Sortimentsliste der Einzelhandelsstrukturuntersuchung der Stadt Heidelberg, 1997, mit Ausnahme der o.g. Apotheke) bis jeweils max. 150 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig. Soweit durch Einzelnachweis belegt wird, dass keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten sind, können auch Verkaufsflächen größer als 150 m² zugelassen werden.

Die genannten Obergrenzen der Verkaufsflächen beinhalten Außenverkaufs-, Mall- und Windfangflächen.

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", ergänzt durch die Wohnnutzung in den Obergeschossen. Mit der festgesetzten Nutzungsart soll ein lebendiger Nahversorgungsschwerpunkt im Zentrum der Bahnstadt entstehen.

Der festgesetzte großflächige Lebensmitteleinzelhandel und der Drogerie-Fachmarkt wurden auf ihre möglichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung gutachterlich überprüft.³ Um negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen wurden neben der Festsetzung der Betriebsformen auch die Verkaufsflächen entsprechend begrenzt. Im Ergebnis hält das Gutachten fest, dass "negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO jeweils ausgeschlossen werden können" (vgl. 4.3.1).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hochbauten beträgt max. 0,85

Die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der Grundfläche der Tiefgarage beträgt max. 1,0

Höhe der baulichen Anlagen

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

Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Gehweges in der Da-Vinci-Straße entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der obersten Außenwandbegrenzung ist in folgendem Umfang zulässig:

- Technikaufbauten (eingehaust), Treppenhaus- und Aufzugsüberbauten auf einer Gesamtfläche bis zu max. 3,00 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planeintrag von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Die Gesamtfläche der genannten Anlagen darf ein Drittel der darunterliegenden Geschoßfläche nicht überschreiten.
- Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m abzurücken.

Technikaufbauten sind einheitlich "einzuhausen" bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Steckmetall, Lamellen o.ä.) zu umfassen. Eine Überdachung ist nicht erforderlich.

³ Städtebauliche Wirkungsanalyse im Auftrag der Stadt Heidelberg, Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2012 /Januar 2014

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Leitvorstellungen des Rahmenplanes zur Bahnstadt. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche von GRZ max. 0,85 liegt der oberirdische Überbauungsgrad knapp oberhalb der Dichte des Rahmenplanes mit 0,8. Da entsprechend der Konzeption des Rahmenplanes alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Privatgrundstück untergebracht werden, ist die gesamte Unterbauung des Grundstückes erforderlich. Daher ist unter Anrechnung der Tiefgarage und deren Zufahrt sowie der Anlieferungszone eine Grundflächenzahl von GRZ 1,0 erforderlich.

Eine gewisse Kompensation für den hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad soll durch die umfangreiche Dachbegrünung, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Rückhaltung von Niederschlagswasser erreicht werden.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend der geplanten Flachdachbebauung als oberste Außenwandbegrenzung festgesetzt. Sie entsprechen 3 gestaffelten Baukörpern mit 5 Geschossen oberhalb der "Sockelebene". Mit dieser Höhenentwicklung soll die zentrale Funktion des Karrees unterstrichen und die Raumkanten zu den öffentlichen Straßenräumen definiert werden.

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

Um eine weitere Erhöhung der Gebäude und visuelle Störungen ausgehend von der Dachlandschaft zu vermeiden, werden für die erforderlichen Technikaufbauten und Solaranlagen Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung getroffen.

5.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

- *Die Baulinie am südlichen Baukörper kann an den Gebäudeseiten zur Grünen Meile und zur Galileistraße durch Auskragung der Balkone in den Obergeschossen um max. 0,5 m überschritten werden. Im Erdgeschoss kann Baulinie auf der gesamten Länge durch einen Rücksprung von max. 0,5 m unterschritten werden.*
- *Die Baulinie am nördlichen Baukörper kann im Erdgeschoss durch Rücksprünge bis zu 0,5 m unterschritten werden.*

Begründung:

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

Durch Baulinien entlang der Eppelheimer Straße und entlang der Grünen Meile sollen die den öffentlichen Raum begrenzenden Raumkanten gesichert werden. Definierte Rücksprünge im Bereich der Erdgeschoßzone sollen eine Möglichkeit zur teilweisen Be- und Entlüftung der Untergeschoße sicherstellen. In den Obergeschossen zur Grünen Meile ist für Teile der Balkone eine Überschreitung der Baulinie zulässig. Damit soll der differenzierten Fassadengestaltung und der Gestaltung der als Fluchtweg erforderlichen Balkone Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen ist so gewählt, dass die gehwegbegleitenden Außenkanten der Gebäude im Wesentlichen den öffentlichen Raum begrenzen und zwischen den beiden Gebäudekomplexen ein großzügiger Innenbereich mit Aufenthaltscharakter verbleibt.

5.4 Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen, Zufahrten

Im Quartiersinnenbereich zwischen der Galileistraße und der Da-Vinci-Straße ist ein Gehrecht von mind. 10 m Breite zugunsten der Allgemeinheit durch Planeintrag festgesetzt.

Die Befahrbarkeit des Quartiersinnenbereichs einschließlich der Gehrechtflächen ist für Anlieferungsfahrzeuge der Erdgeschossnutzungen und für einen Kleinbus im Sinne des § 39 LBO ist zulässig.

Grundstücks-, Anlieferungs- und Tiefgaragenzufahrten sind entsprechend Planeintrag ausschließlich an der Da-Vinci-Straße zulässig.

Begründung:

Zwischen der Galileistraße und der Da-Vinci-Straße soll eine großzügige Fußwegeverbindung und die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte zugunsten der Öffentlichkeit sichergestellt werden. Aufgrund der Hochbeete für Baumstandorte, Flächen für Außengastronomie etc. sind Teilflächen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches nicht oder nur bedingt begehbar.

Da nur die großflächigen Einzelhandelsbetriebe über die Anlieferungszone in der da-Vinci-Straße angedient werden ist eine Befahrbarkeit des Quartiersinneren und der mit Gehrecht belasteten Flächen für Anlieferungsfahrzeuge der Erdgeschossnutzungen zulässig. Im Hinblick auf die Barrierefreiheit der geplanten Anlagen nach § 39 LBO ist die Befahrbarkeit auch für einen entsprechenden Kleinbus zulässig, da die Fahrzeughöhe in der Regel die Deckenhöhe der Tiefgarage überschreitet.

5.5 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind nur unterhalb der Erdoberfläche zulässig. Die geplante Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ein ebenerdiger Stellplatz / Halteplatz für einen Kleinbus im Sinne des § 39 LBO ist zulässig.

Begründung:

Der Flächenbedarf für Stellplätze soll ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht werden. Damit wird den Zielen des flächensparenden Bauens und des Rahmenplans Bahnstadt entsprochen. Die ebenerdigen Flächen werden damit nicht von parkenden Fahrzeugen dominiert und können zugunsten von Fußgängern und Anwohnern in entsprechender Aufenthaltsqualität hergestellt werden.

5.6 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen.

• **Bäume im öffentlichen Straßenbereich der Galileistraße und der Grünen Meile**

Im Bereich des öffentlichen Straßenraums sind großkronige Baumarten wie z. B. Linde, Ahorn, Eiche, entsprechend Planeintrag als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

• **Bäume auf ebenerdigen Privatflächen**

Im zentralen Platzbereich und an der Grundstückecke Eppelheimer Straße / Galileistraße sind insgesamt 13 Bäume entsprechend Planeintrag als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang. Die Pflanzarten sind aus der der Pflanzliste des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuwählen. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

- **Freibereiche auf der Dachebene Erdgeschoss**

Die Anpflanzungen in diesem Bereich dienen insbesondere dem wohnungsbezogenen Aufenthalt, der geplanten Kindertagesstätte sowie der bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatzflächen.

Es sind insgesamt mind. 20 Bäume als Hochstämme oder Heister anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang mit einer Mindestsubstrathöhe von 80 cm. Mit Ausnahme der erforderlichen Wege-, Eingangs- und Terrassenflächen sind die Dachflächen in diesem Bereich als Pflanz-, Hecken- oder Rasenflächen anzulegen mit einer Mindestsubstrathöhe für Hecken und Sträucher von 55 cm und einer Mindestsubstrathöhe für Pflanz- und Rasenflächen von 35 cm. Die Pflanzarten sind aus der der Pflanzliste des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuwählen.

- **Dachbegrünung auf den obersten Geschossen**

Die Dachflächen in diesem Bereich sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

Begründung:

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung sind umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Neben den Bäumen im öffentlichen Straßenraum sind zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung Baumpflanzungen im Innenhof, an der Grundstücksecke zur Czernybrücke und auf den Dachflächen des Erdgeschosses geplant. Weiterhin sind Vegetationsflächen auf den Dächern der obersten Geschosse vorgesehen. Im Sinne einer Qualitätssicherung wurden die Anzahl, Pflanzgröße und Pflanzqualität, sowie die erforderlichen Substratmengen/-höhen festgesetzt. Der Katalog für die zu verwendenden Pflanzenarten ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den ebenerdigen Privatflächen des Vorhabens dienen insbesondere der Begrünung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume. Neben den räumlichen und ökologisch positiven Wirkungen soll hier vorrangig die Aufenthaltsqualität gestärkt und eine "Adressbildung" unterstützt werden.

Die Bäume und Sträucher auf den Dächern der Erdgeschosebene sind hingegen der Wohn- und Kitanutzung zugeordnet. Neben den ökologisch positiven Wirkungen sollen die Anpflanzungen hier vor allem zu einem adäquaten Wohnumfeld beitragen.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen 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 Festsetzungen zur extensiven Flachdachbegrünung dienen neben den o.g. Effekten 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.

Die Inhalte der Pflanzfestsetzungen und der Begrünungsmaßnahmen resultieren darüber hinaus aus den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Bahnstadt.

5.7 Boden- und Grundwasserschutz

Dachflächen, Dachabdeckungen und Entwässerungselemente aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Begründung:

Durch das Verbot von unbeschichteten Metallabdeckungen soll ein Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser vermieden werden.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig:

- *Auf den im Werbekonzept rosa markierten Flächen in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben.*
- *Auf den im Werbekonzept lila markierten Flächen der Erdgeschoßzone nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schriftgröße von max. 60 cm. Die unterschiedlichen Werbeanlagen sind auf einer in Höhe und Farbgebung einheitlichen Trägerplatte / Trägersystem zu montieren. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.*

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltungsanspruch aus dem Rahmenplan Bahnstadt und der zentralen Situation des Grundstücks Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen wurden als Teil des architektonischen Konzeptes entwickelt und auf die Fassaden abgestimmt. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

5.9 Antennen / Sendeanlagen

Antennen und / oder Sendeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in die unter Punkt IIa, 2.2 genannten "Technikaufbauten" integriert sind und die genannte Höhe nicht überschreiten.

Begründung:

Mit der Höhenbeschränkung und dem Integrationsgebot soll eine gestalterische Einbindung in das architektonische Konzept gewährleistet und visuell störende Elemente auf der Dachlandschaft vermieden werden.

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Einleitungsbeschluss

Vor dem formalen Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg fand auf Einladung der Firma Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH und der Stadt Heidelberg am 18.09.2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung über die beabsichtigte Planung und Bebauung des Quartiers C5 im Rahmen der „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ statt.

Auf diese Veranstaltung wurde im „stadtblatt“ vom 12.09.2012 hingewiesen. Die Bezirksbeiräte Weststadt / Südstadt wurden über persönliche Anschreiben eingeladen. Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 25.10.2012 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 07.11.2012 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger).

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.05.2013 in Form einer öffentlichen Veranstaltung in der Halle 02, Max-Jarecki-Straße, 69115 Heidelberg durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 02.05.2013 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 06.05.2013 bis zum 03.06.2013 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

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

Mit Schreiben vom 06.05.2013 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		
Wehrbereichsverwaltung Süd Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186, 70191 Stuttgart	X		19.06.2013 07.08.2013	6.3.1
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	X		21.05.2013 05.07.2013	6.3.2
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 26 – Denkmalpflege 76247 Karlsruhe			24.05.2013	
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt 4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe		X	22.04.2013	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		04.06.2013	6.3.3
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38 – 40, 69115 Heidelberg			16.05.2013	
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		21.06.2013	6.3.4

- Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Untere Naturschutzbehörde, - Gewerbeaufsicht				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde (Amt 63) Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		E-Mail vom 06.06.2013	6.3.5
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42) Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg Hauptstraße 97, 69117 Heidelberg	X		E-Mail vom 28.05.2013	6.3.6
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20 – 21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr.1, 68161 Mannheim	X		23.05.2013 17.07.2013	6.3.7
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg			03.06.2013	
Naturschutzbeauftragter über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg				
Landesnatschutzverband Arbeitskreis Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
BUND- Kreisgruppe Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	X		26.05.2013	6.3.8
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg				
EnBW Regional AG Postfach 80 03 43, 70503 Stuttgart		X	21.05.2013	
terraneis bw GmbH Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	23.05.2013	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	16.05.2013	
Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS) Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart				
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X		04.06.2013	6.3.9
MVV Energie AG Luisenring 49, 68159 Mannheim				
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung Seckenheimer Landstr. 210 - 220 68163 Mannheim	X		28.05.2013	6.3.10
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG			05.06.2013	

Im Breitspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg				
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv GmbH) Bereich Infrastruktur Abt. IS 6 Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		22.05.2013	6.3.11
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN) B 1, 3 - 5 , 68159 Mannheim		X	16.05.2013	
VCD Rhein-Neckar Kurfürsten-Anlage 62, 69115 Heidelberg				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim – L 1, 2, 68161 Mannheim			nur Fristverlängerung 07.06.2013 27.06.2013	
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg / Büro Mannheim O 6, 7, 68161 Mannheim	X		16.05.2013	6.3.12
Polizeidirektion Heidelberg, Dezernat 44 Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg	X		24.05.2013	6.3.13

6.3.1 Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 19.06.2013, 07.08.2013

Es bestehen keine Bedenken.

In den Textteil des Bebauungsplans soll nachfolgender Hinweis aufgenommen werden:
"Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des US-Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen."

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Beantragung von Baukränen zu Bauhöhenbeschränkungen kommen kann. Antragsformular und Merkblatt wurden beigelegt.

Erläuterung:

Die Hinweise wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen; Die Zustimmung zur Aufstellung von Baukränen ist im Rahmen des Bauantrages zu beachten. Antragsformular und Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

6.3.2 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Ref. 21 – Wirtschaft, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 12.05.2013, E-Mail vom 05.07.2013

Es wird bestätigt, dass die vom Büro Junker und Kruse erstellte Auswirkungsanalyse nachvollziehbar darlegt, dass raumordnerische Ge- und Verbote hinsichtlich der im Bebauungsplan zulässigen Einzelhandelsnutzung nicht verletzt werden.

Es wird angeregt die Auswirkungsanalyse zum Bestandteil der Bebauungsplanbegründung zu machen.

Erläuterung:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits eine "Städtebauliche Wirkungsanalyse", Büro Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2012, im Auftrag der Stadt Heidelberg erstellt. Diese wurde zwischenzeitlich den betroffenen Behörden übermittelt. Durch die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungsmischung wurde eine Ergänzung der Untersuchung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Behördenbeteiligung den betroffenen Behörden vorgelegt. Im Ergebnis hält das ergänzte Gutachten vom Januar

2014 fest, dass "negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO jeweils ausgeschlossen werden können".

Die Empfehlungen und das abschließende Ergebnis der städtebaulichen Wirkungsanalyse werden in die Begründung aufgenommen. Die vollständige Auswirkungsanalyse wird als Anlage beigefügt.

6.3.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 04.06.2013

Es bestehen keine 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.
Für Informationen zu den Belangen des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf die Internetadresse des Geotopschutzkatasters verwiesen

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 geplanten Nutzungen stehen dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes nicht entgegen. Die im Internet zur Verfügung stehende Kartierung zum Geotopschutz beinhaltet für die Flächen der Bahnstadt und Umgebung keine Darstellungen.

6.3.4 UVP-Leitstelle (Amt 31), Schreiben vom 21.06.2013

In der gemeinsamen Stellungnahme der Unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31 vom wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.
Die Anregungen und Hinweise betreffen folgende Belange:

- **Bodenschutz**

Im Altlasten- und Bodenschutzkataster sind eine ehemalige Kiesgrube mit altablagerungen sowie eine ehemalige Lackiererei verzeichnet. Die Kiesgrube und die Lackiererei werden im Bodenschutzkataster unter der Rubrik "Entsorgungsrelevant" geführt. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zum Teil nicht frei verwertbar. Ein Bodenmanagement wurde nur in einem kleinen Teil des Plangebietes durchgeführt. Im Plangebiet besteht bei dem vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastenbearbeitung. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Es wird empfohlen auf die Problematik im Erläuterungsbericht des B-Plans hinzuweisen.

- **Naturschutz**

Die frühzeitige Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange wird ausdrücklich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen dass die bestehende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Bahnstadt nur den Bereich des südlichen Baufeldes abdeckt. Für den Großteil des Baugrundstücks muss der Vorhabenträger die Notwendigkeit eines Antrages auf Ausnahmegenehmigung nach §44 BNatSchG bzw. eines Ausgleichs direkt mit dem Regierungspräsidium klären.

Keine Anregungen des Naturschutzbeauftragten.

- **Wasserschutz**

Keine Hinweise

- **Immissionsschutz**

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach dem Vorliegen des Schallschutzgutachtens abgegeben werden.

- **Energie**

In der Begründung zum Bebauungsplan soll auf das Stromsparkonzept der Stadt Heidelberg mit der EGH hingewiesen werden

Erläuterung:

- **Bodenschutz**

In der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- **Naturschutz**

Die Untersuchungen zum Artenschutz wurde zwischenzeitlich weiter konkretisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem RP Karlsruhe abgestimmt. Entsprechend der Empfehlung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 11.09.2013, werden die Mauereidechsen kurzfristig vor der Baufreimachung abgefangen. Vorsorglich wird parallel eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG beim Regierungspräsidium beantragt.

- **Immissionsschutz**

Das geforderte Schalltechnische Gutachten, Büro BBI, Fellbach, 02.09.2013 liegt zwischenzeitlich vor und wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- **Energie**

Zur Energieeinsparung und Wärmeversorgung wurden zwischenzeitlich unterschiedliche Konzepte geprüft und mit dem Umweltamt abgestimmt. Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend der Anregung zu "Stromsparkonzept" ergänzt.

6.3.5 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde, (Amt 63), E-Mail vom 06.06.2013

Es wird empfohlen, bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf die Nennung von Firmennamen zu verzichten und Regelungen zu Höhe und Gestaltung von Dachaufbauten zu treffen.

Erläuterung:

Die Empfehlungen wurden aufgenommen und die Festsetzungen entsprechend korrigiert bzw. ergänzt.

6.3.6 Untere Denkmalschutzbehörde – Archäologie, Amt 42, Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg, E-Mail vom 28.05.2013

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken.
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 wird entsprechend in den Bebauungsplan

aufgenommen.

6.3.7 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 23.05.2013

Zur Prüfung der interkommunalen Ziele des Flächennutzungsplanes wird um entsprechende Darlegung bzw. um die Übergabe entsprechender gutachterlicher Ermittlungen gebeten.

Erläuterung:

vgl. 6.2.7

6.3.8 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) – Kreisgruppe Heidelberg, Schreiben vom 26.05.2013

- **Versiegelung und Baumpflanzungen**

Die Baumpflanzung auf dem Tiefgaragengeschoß und die Grundflächenzahl werden angezweifelt da "die Verkehrsfläche in ihrer Größe nicht benannt ist und die Unterbauung des Geländes mit Tiefgaragen nicht klar genug beschrieben ist." Es wird gefordert dass die Tiefgarage "nur unterhalb der fünfgeschossigen Gebäude" zulässig ist und damit "auf den übrigen Freiflächen Plätze mit Baumbepflanzungen und hohem Aufenthaltswert ermöglicht werden".

- **Nahversorgung**

Es wird angeregt die Nahversorgung nicht auf ein "überdimensioniertes Einkaufszentrum" zu beschränken, sondern dezentrale Angebote vorzusehen. Es soll nachgewiesen werden, dass das Vorhaben mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Heidelberg übereinstimmt.

- **Planunterlagen**

Es wird angeregt das verwendete Luftbild durch ein aktuelles zu ersetzen.

- **Architektur**

Es wird eine einförmige Architektur befürchtet.

Erläuterung:

- **Versiegelung und Baumpflanzungen**

Das Quartier C5 am Kopf der Czernybrücke ist zentraler Baustein des räumlichen und funktionalen Gefüges der Bahnstadt. In diesem zentralen Bereich soll durch eine angemessene, verträgliche Baudichte und Gebäudehöhe eine urbane Prägung erreicht werden. Eine Voraussetzung für die Wohn- und Aufenthaltsqualität des künftigen Quartiers ist die unterirdische Anordnung der Stellplätze. Die nahezu vollständige Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage ist darüber hinaus auch im Sinne eines bodenschonenden und flächensparenden Bauens zwingend erforderlich.

Die vorgeschlagene Begrenzung der Tiefgarage unterhalb der Baukörper und damit eine Aufteilung in zwei Tiefgaragen ist aus funktionalen Gründen (Zuordnung zu den darüber liegenden Nutzungen, mangelnde Flexibilität für Besucher und Kunden, aufwändigere Bewirtschaftung, drittes Untergeschoß, zwei Zu- und Abfahrtsflächen und Rampen etc.) nicht sinnvoll.

Für die 12 Bäume auf der Tiefgarage wurde durch Kombination von Anböschung, Aufkantung der Pflanzbeete etc. sichergestellt das pro Baum mind. 16 m² durchwurzelbares Pflanzsubstrat gemäß der FLL Richtlinie 2010 (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) zur Verfügung steht. Der großkronige Baum im Bereich der Grundstücksecke zur Czernybrücke steht auf Boden ohne Unterkellerung.

- **Nahversorgung**

Aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Erschließung, auch durch den ÖPNV, der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist ein zentraler

Standort geplant. Durch die Zentralität und die Zusammenfassung von mehrerer (Einzelhandels-) Nutzungen können an anderer Stelle des Wohngebietes Störungen durch Anlieferung, Kundenverkehr, Parkierungsvorgänge etc. vermieden werden. Die genannte "Dimension" und die Vereinbarkeit mit anderen Versorgungsbereichen in der Stadt Heidelberg und im Umland wurden gutachterlich überprüft. (vgl. Pkt. 6.2.7). entsprechend wurden die Nutzungen und die maximal zulässigen Verkaufsflächen verbindlich festgesetzt.

- **Planunterlagen**

In den Unterlagen zum Bebauungsplan werden die aktuell zur Verfügung stehenden Materialien verwendet. Aufgrund der dynamischen Entwicklung in der Bahnstadt ist es möglich dass in Luftbildern und Karten nicht die aktuelle Situation abgebildet wird.

- **Architektur**

Um die befürchtete "Einförmigkeit der Architektur" zu vermeiden, wurde in einem mehrstufigen Planungsprozess und zahlreichen Abstimmungs- und Diskussionsrunden ein architektonisches Konzept entwickelt, das dem hohen gestalterischen Anspruch für die Bahnstadt gerecht wird. Die Gestaltung der Fassaden, der Freiflächen und Außenanlagen sowie Regelungen zu Werbeanlagen und Dachaufbauten bis hin zur späteren Bemusterung von Fassadendetails sind Gegenstand des Planverfahrens, so dass eine überdurchschnittliche Architektur- und Gestaltungsqualität gesichert wird.

6.3.9 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 04.06.2013

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise bezüglich der Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme, Gas und Wasser, der erforderlichen Anträge und der möglichen Übergabestellen.

Als Anlage ist eine "Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der SWH-N" beigefügt

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant und betreffen die Durchführung des Vorhabens. Die geplante Erschließung wurde zwischenzeitlich weiter konkretisiert und mit den Stadtwerken abgestimmt.

6.3.10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 28.05.2013

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise zu geplanten und vorhandenen Telekommunikationsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs und der Da-Vinci-Straße, zur Anbindung- und Versorgungsmöglichkeit des Vorhabens. Es werden die zuständigen Bearbeiter genannt und eine weitere Beratung angeboten. Auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom wird hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigefügt.:

Erläuterung:

Die weiteren Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme und die beigefügte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

6.3.11 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV), Schreiben vom 22.05.2013

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird angeregt die Straßenbahntrasse als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweck Straßenbahntrasse in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Kennzeichnung "verkehrsberuhigter Bereich" soll entfallen, weil die damit verbundene Schrittgeschwindigkeit der Beschleunigung der Straßenbahn entgegensteht.
Hinweis auf Standorte von Fahrausweisautomaten und Schaltschränken im Gehwegbereich – hier würde ein ggf. erforderliches Versetzen Kosten nach dem Verursacherprinzip erfordern.

Erläuterung:

Der Anregung zur Vermeidung von Schrittgeschwindigkeit für die Straßenbahn wird gefolgt. In Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement wird die Zweckbestimmung "Fußgängerzone einschl. Straßenbahntrasse" festgesetzt. Die Trassenführung, die erforderlichen Flächen für Haltestellenbereiche, und Infrastruktur wie Fahrscheinautomaten, Schaltschränke, Masten für die Oberleitung etc. sind Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens und werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

6.3.12 Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Schreiben vom 16.05.2013

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Nach einer ersten, oberflächlichen Prüfung wird vermutet, dass insbesondere die Größe des geplanten Vollsortimenters in Verbindung mit den anderen, geplanten Einzelhandelsnutzungen deutlich über den Bedarf der Nahversorgung hinausgeht. Es wird befürchtet dass "möglicherweise die städtischen Versorgungsstrukturen im Bereich der Nahversorgung in anderen Bereichen" gefährdet sein könnten.

Eine abschließende Prüfung kann erst nach dem Vorliegen eines Verträglichkeitsgutachtens erfolgen. In dem Gutachten sollte auch dargestellt sein, welche Auswirkung das Vorhaben vor allem auch mit Blick auf die anderen in Planungen/Realisierung befindlichen Nahversorgungsprojekte in Heidelberg auf die Nahversorgungssituation in anderen Stadtteilen hat (Mathematikon und Kurfürsten-Anlage).

Erläuterung:

vgl. Stellungnahmen zu Pkt. 6.3.2

Die genannten Standorte "Mathematikon" und "Kurfürstenanlage" wurden berücksichtigt.

6.3.13 Polizeidirektion Heidelberg, Dezernat 44, Schreiben vom 24.05.2013

Verkehrspolizeiliche / verkehrsrechtliche Beurteilung:

keine Bedenken oder Anregungen

Kriminalprävention:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken; es werden allgemeine Vorschläge für die weitere Planung hinsichtlich sozialer Kontrolle, Beleuchtung, Bepflanzung, Kraftfahrzeugen, Fahrrädern, Schutz vor Wohnungseinbruch, Graffiti sowie zur kostenlosen Beratung angeboten.

Erläuterung:

Die Vorschläge sind nicht bebauungsplanrelevant und werden für die weitere Planung an den Investor weitergeleitet.

7. Durchführung und Kosten

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

Teil B

Umweltbericht / Umweltbelange

1. Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neuordnung und Nachverdichtung einer derzeit weitgehend bebauten und erschlossenen Fläche und dem "Flächenrecycling".

Im Rahmen der Stadtentwicklung Bahnstadt sind umweltbezogene Themen wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz, Niederschlagswasser, Natur- und Artenschutz, Freiraumkonzept, Mobilität etc. zentraler Bestandteil aller bisherigen Planungen.

Die Ergebnisse dieser Planungen und die Erfordernisse zur Umsetzung in den weiteren Planungsprozessen und Genehmigungen sind in den "Qualitätsbausteinen" der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt, Version 3.0 vom März 2013 dargelegt.

Das Vorhaben Nahversorgungszentrum berücksichtigt diese Vorgaben. Die Umsetzung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan, den Regelungen im Durchführungsvertrag und ggf. durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt.

Im südlichen Bereich ist das künftige Baugrundstück (etwa ein Drittel der Bebauungsplanfläche) bereits geräumt und Gegenstand des Bodenmanagements. Auf dieser Fläche greift die bereits bestehende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden insgesamt 5 Begehungstermine durchgeführt und ein entsprechender Bericht erstellt.⁴

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 das geplante "Versorgungszentrum" der Bahnstadt geschaffen werden.

Geplant sind eine mehrgeschossige, nutzungsgemischte Bebauung mit groß- und kleinflächigem Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, Büroflächen und Wohnungen einschließlich Tiefgarage sowie eine Betreuungseinrichtung für Kinder. Insgesamt steht eine Grundstücksfläche von ca. 18.500 m² zur Verfügung. Zum Teil werden angrenzende Verkehrsflächen, sofern sie nicht durch angrenzende Bebauungspläne abgedeckt sind in den Bebauungsplan aufgenommen

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen fest:

- Versorgungszentrum mit den entsprechenden Nutzungen und Verkaufsflächenbeschränkungen
- zulässige Grundfläche. Gebäudehöhen und überbaubare Flächen

⁴ Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen, BIOPLAN, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 12.09.2013

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliches Gehrecht für die Fußänger
- Stellplätze
- Begrünung
- Gestaltung und Werbung

Die Inanspruchnahme des Bodens stellt sich überschlägig wie folgt dar:

Flächenübersicht

	Bestand	Planung
Gesamtfläche davon ca. 6.000 m ² öffentliche Verkehrsflächen und ca. 18.500 m ² Baugrundstück.	ca. 24.500 m ²	ca. 24.500 m ²
ehemalige Bahnflächen / Bodenmangement, derzeit Sand und Kies	ca. 5.800 m ² (24 %)	-
Gehölz- und Sukzessionsflächen in Randbereichen	ca. 600 m ² (2 %)	-
öffentliche Verkehrsflächen, überwiegend versiegelt	ca. 2.500 m ² (10 %)	ca. 6.000 m ² (25 %)
Gebäudeflächen	ca. 4.700 m ² (19 %)	-
Gebäudeflächen mit 2/3 Dachbegrünung	-	ca. 14.000 m ² (57 %)
versiegelte Erschließungs- und Tiefgaragenflächen	ca. 10.800 m ² (44 %)	ca. 3.700 m ² (15 %)
Pflanzbeete mit Bodenanschluß	ca. 100 m ² (< 1%)	ca. 300 m ² (1%)
Pflanzbeete ohne Bodenanschluß	-	ca. 500 m ² (2%)
Baumstandorte	ca. 20	ca. 33 auf Privatflächen ca. 22 auf öffentlichen Flächen

Trotz der hohen baulichen Dichte des Vorhabens und der Neuanlage von Erschließungsflächen erhöht sich der Anteil von Vegetationsflächen und Bäumen durch die Dachbegrünung und Baumstandorten im öffentlichen und privaten Raum

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der derzeitige Umweltzustand ist eine Bodenmanagementfläche mit Aufschüttungen von Erden, Kiesen und Sanden im südlichen Drittel des Grundstücks und ein dichte, überwiegend gewerblich genutzte Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad im nördlichen Teil. Neben der Parkplatzbegrünung, mit Einzelbäumen und Pflanzflächen sind einige Einzelbäume und ein ca. 5-7 m breiter Gehölz – und Sukzessionsstreifen entlang der Grundstücksgrenzen zur Bodenmanagementfläche vorhanden.

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 an-

sässigen 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 vorhandenen und angrenzenden Gewerbenutzungen sind die o.g. Funktionen derzeit ohne 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**

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope / Vegetationsstrukturen sind Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten

- Pflanzenarten,
- Wirbellosen Tieren,
- Fischarten,
- Amphibien und
- Fledermäusen

nicht zu erwarten, bzw. unwahrscheinlich und es wurden keine Hinweise auf Vorkommen gefunden.

Als streng geschützte Reptilienart wurde die **Mauereidechse** nachgewiesen. Die Fundorte mit ca. 15 Revieren sind in den Vegetationssäumen und Ruderalflächen entlang der Grenzen der derzeitigen Bodenmanagementfläche. Es handelt sich dabei um Reste der bereits umgesiedelten Population.

Bei der Erfassung der europäischen Vogelarten zeigt sich das Gebiet als "mäßig artenreich" mit relativ hohen Brutplatzdichten für einige Arten. Der überwiegende Teil der nachgewiesenen Vogelarten ist für das Untersuchungsgebiet als Brutvögel zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen. Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln hervorzuheben:

- Mauersegler
- Haussperling
- Girlitz

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) ist unter den Brutvögeln der Umgebung der Wanderfalke hervorzuheben. Dieser nutzt das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes als Jagdrevier. Das Planungsgebiet ist diesbezüglich nicht relevant.

Mauersegler haben an der westlichen Seite des "Oswald-Gebäudes" mindestens einen konkreten Brutplatz. Es wurde jedoch eine Gruppe von mindestens sechs Tieren in dem Bereich beobachtet.

Haussperlinge kommen im Untersuchungsgebiet in großer Zahl vor und brüten an mehreren Gebäuden (Aldi, Oswald) des Untersuchungsgebietes. Hervorzuheben ist dabei allerdings das Oswald Gebäude, an welchem sich bis zu 20 Brutplätze befinden

Der Girlitz wurde im südlichen Gehölzstreifen nachgewiesen. Es kann von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden, da die Umgebung noch ausreichend Ausweichmöglichkeiten bietet.

Bei den übrigen festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann.

- **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.

Auf der Teilfläche des Bodenmanagements wurden nach Abbruch der Gleisanlagen die Deckschichten und der Oberboden zum Teil abgetragen bzw. ausgetauscht. Die baulich genutzten Flächen sind mit Ausnahme von kleineren, punktuellen Restflächen überbaut oder versiegelt.

Durch die derzeitige Nutzung und Versiegelung sind die bodenökologischen Funktionen und Bodeneigenschaften weitgehend verloren gegangen. Im weiteren Verfahren ist beim Bodenaushub und bei Bodenarbeiten mit Verunreinigungen und nicht frei verwertbaren Materialien zu rechnen.

- **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 der Verordnung genannten Verbote innerhalb der Schutzzone B stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet oder dessen Umfeld 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 ausreichend 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 die überwiegend gewerblich geprägte Struktur entlang der Eppelheimer Straße und des Czernyrings und den derzeitigen Brachflächen des ehemaligen Bahngeländes. Das Grundstück hat durch die Lage am Schnittpunkt Eppelheimer Straße/Czernyring/Czernybrücke Straße und durch die zentrale Lage innerhalb der Bahnstadt eine besondere gestalterische Bedeutung.

- **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.

Kulturgüter im Bereich des Grundstückes sind nicht bekannt; als Sachgüter sind die vorhandenen baulichen Anlagen zu nennen.

- **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 gewerblich genutzt werden und die Bodenmanagementfläche als Brachfläche verbleibt und in der Folge der Sukzession unterliegen würde.

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 Bereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind insbesondere durch den Anlieferungs-, Kunden-, Mitarbeiter- und Anwohnerverkehr sowie durch die Außengastronomie und zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf den Bereich der Anlieferung und der Tiefgaragenzufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze zur da-Vinci-Straße. Flächen für Außengastronomie sind insbesondere zum inneren Platzbereich angeordnet.

Die schalltechnisch relevanten Aspekte wurden gutachterlich untersucht und soweit erforderlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen (passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude).⁵

Mögliche Auswirkungen von haustechnischen Anlagen, Gastronomie, Anlieferungen, Tiefgarage und evtl. weitere Anlagen im Sinne der TA Lärm können aufgrund der Komplexität des Projektes erst im Rahmen der Bauantragsplanung detailliert geprüft und ggf. durch Schutzmaßnahmen vermieden oder reduziert werden.

• Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Neben der Parkplatzbegrünung, mit Einzelbäumen und Pflanzflächen sind etwa 20 Einzelbäume und ein ca. 5-7 m breiter Gehölz – und Sukzessionsstreifen entlang der Grundstücksgrenzen zur Bodenmanagementfläche vorhanden. Diese Pflanzen werden ausnahmslos entfernt.

Die durch die Nachuntersuchungen gefundenen Eidechsen, entlang der Grenze zur Bodenmanagementfläche, sollen kurzfristig vor Beginn der Erd- und Abbrucharbeiten abgefangen werden und auf bereits vorgehaltene Ausgleichsflächen umgesiedelt werden. Der Lebensraum für Eidechsen kann auf der Plangebietsfläche nicht erhalten werden.

Die derzeitigen Brutstätten von Vögeln in den vorhandenen Gebäuden und dem vorhandenen Baum- und Strauchbestand gehen verloren.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden für wirbellose Tiere, Amphibien und Fledermäuse nicht ausgelöst.

Durch Einhaltung von definierten Zeiträumen für Fäll-, Rodungs-, Erd- und Abbrucharbeiten werden die Tötung von Eidechsen und Vögeln und die Störung der Brutfähigkeit vermieden.

• Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht vorhanden bzw. äußerst gering. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen. Positive Auswirkungen sind im Falle der Entsorgung von Bodenverunreinigungen zu erwarten.

⁵ Schalltechnisches Gutachten, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, 02.09.2013

- **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 Teilflächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden. Angesichts der geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer nennenswerten Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

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

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

Zur Minderung der CO₂- 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 nennenswerte 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 die geplante Bebauung, die Position der Baukörper und die Höhenentwicklung. Dies war bereits Gegenstand der Rahmenplanung Bahnstadt. Der Grundstückszuschnitt, die Lage und die Form des Quartiers und die Wegführung berücksichtigen die zentrale Lage innerhalb der Bahnstadt und als "Kopf" zur Czernybrücke. Die bisher gewerbliche Prägung und Randlege wird deutlich aufgewertet.

Naherholungsfunktionen im Umfeld des Bebauungsplangebietes werden nicht beeinträchtigt.

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

Beeinträchtigungen von Kulturgütern sind nicht zu erwarten; die Hinweise zu möglichen archäologischen Funden wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Sachgüter in Form der vorhandenen baulichen Anlagen gehen verloren und werden durch hochwertigere Bau- und Nutzungsformen ersetzt.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der baulich-gewerblichen Prägung des Gebietes und der Umgebung sowie angesichts der begrenzten Flächengröße insgesamt nicht zu erwarten.

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

Durch die Erschließungs- und Baumaßnahmen des Vorhabens wird der Außenentwicklung und dem Landschaftsverbrauch entgegengewirkt. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung einer bereits erschlossenen und bebauten Fläche. Damit wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden besonders Rechnung getragen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Maßnahmen Schutzgut Mensch:**
 - Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen und Nachweispflicht im Baugenehmigungsverfahren
- **Maßnahmen Schutzgüter Tiere und Pflanzen**
 - Dachbegrünung auf 2/3 der Dachflächen
 - Festsetzung von Anpflanzungen einschließlich Art und Umfang im öffentlichen und privaten Bereich mit insgesamt ca. 50 Baum- und Strauchpflanzungen und begrünter Dachflächen
 - Umsiedlung der vorgefundenen Mauereidechsen und Vermeidung der Wiederbesiedlung
 - Vermeidung der Tötung von Eidechsen und Vögeln durch Beachtung der Aktivitäts- und Brutzeiten (Rodungszeiten, Bauzeitenregelung)
 - Kompensation der entfallenden Nistmöglichkeiten durch Anpflanzung von Gehölzen und Nisthilfen innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Nähe
- **Maßnahmen Schutzgut Boden**
 - Entfernung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bodenmanagements und Wiederverwertbarkeit der Böden als Baustoffe (z.T. bereits durchgeführt)
 - Verbot von Dachflächen, Dachabdeckungen und Entwässerungselemente aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei
- **Maßnahmen Schutzgut Wasser**
 - Verbot von Dachflächen, Dachabdeckungen und Entwässerungselemente aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei
 - Zurückhaltung von 50% der Niederschlagsmenge auf den begrünter Dachflächen
- **Maßnahmen Schutzgüter Klima und Luft**
 - Berücksichtigung der "Qualitätsbausteine Verkehr" aus dem Leitfaden Bahnstadt mit dem Ziel Verkehrsemissionen zu vermeiden bzw. zu minimieren.
 - Berücksichtigung der "Qualitätsbausteine Umwelt" aus dem Leitfaden Bahnstadt mit dem Ziel CO₂-Emissionen zu vermeiden; insbesondere durch Fernwärmeanschluss, Passivhausstandard und Solare Energiegewinnung.
 - Verbesserung des Stadtklimas durch Anpflanzungen, Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung zur Minimierung von sommerlicher Aufheizung und Erhöhung der Verdunstung.
- **Maßnahmen Schutzgut Landschaft**
 - Berücksichtigung der "Qualitätsbausteine Städtebau/Architektur" aus dem Leitfaden Bahnstadt mit dem Ziel der stadträumlich herausragenden Lage und der zentralen Funktionen für die Bahnstadt auch gestalterisch gerecht zu werden.
 - Festlegung eines städtebaulich-architektonischen Gestaltungskonzeptes im Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Festlegung eines Außenanlagen- und Freiraumkonzeptes im Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Festsetzungen zu gestalterisch problematischen Elementen wie Werbe- und Technikanlagen, Antennen und Dachaufbauten
- **Maßnahmen Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
 - Hinweis im Bebauungsplan wie im Falle der Entdeckung von bisher unbekanntem Kulturdenkmälern zu verfahren ist.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll eine adäquate Folgenutzung im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt ermöglicht werden. Alternative Nutzungsansätze wurden im Rahmen des Planungsprozesses zur Bahnstadt diskutiert. Eine Alternative zur Neuordnung und Aufwertung bzw. der 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 für den südlichen Teilbereich des Grundstücks wurden bereits durchgeführt. Bezüglich der externen Artenschutzmaßnahmen wird eigenständiges "Monitoring" durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der südliche Grundstücksteil der ehemaligen Bahnanlagen liegt brach bzw. wird als Bodenmanagementfläche genutzt. Der nördliche Teil ist durch Einzelhandels- und Gewerbenutzungen belegt. Die betroffenen Flächen sollen auf der Grundlage der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt neu geordnet aufgewertet werden.

Mit dem Vorhaben soll ein zentrales Quartier der Bahnstadt für Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros und Wohnen realisiert werden.

Der Gebäudekomplex ist Teil der räumlich- und funktionalen Mitte des neuen Stadtteils und "Brückenkopf" zu Bergheim. Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Kompensation des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades sind umfassende Pflanzmaßnahmen und Vegetationsflächen vorgesehen. Städtebauliche Konzeption, die Bauweise, Haustechnik, Wärmedämmung, Anschluss an die Fernwärme und solare Energiegewinnung sowie gute Voraussetzungen zur nicht motorisierten Mobilität entsprechen den Zielen der Stadt Heidelberg.

Der Artenschutz wurde durch Untersuchungen zum Rahmenplan Bahnstadt und eine spezielle Artenschutzuntersuchung berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden zum Teil bereits durchgeführt bzw. werden im Bebauungsplan, dem Durchführungsvertrag oder in der Baugenehmigung gesichert.