

**Bauleitplanung**  
Stadt Heidelberg

**Vorhabenbezogener Bebauungs-  
plan und örtliche Bauvorschriften**  
**Wieblingen**  
**„Mannheimer Straße 45-47“**  
**Nr. 61.32.09/36/00**

Begründung

Stand: 14.02.2024

(Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteili-  
gung)

## Bearbeitung



Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz · Göttelmannstr. 13B

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Abteilung Städtebau und Campus  
Palais Graimberg . Kornmarkt 5  
69117 Heidelberg

## **Inhalt**

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
1.2	Verfahren	8
1.3	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	8
1.4	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	9
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
<b>2.</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>10</b>
2.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	10
2.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim	11
<b>3.</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte</b>	<b>11</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	11
3.2	Modell Räumliche Ordnung (MRO)	11
3.3	Rahmenplan SRH Campus Heidelberg	12
3.4	Einzelhandelskonzept für Heidelberg	13
3.5	Nahversorgungskonzept für Heidelberg	15
3.6	Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte	15
3.6.1	Masterplan 100% Klimaschutz	15
3.6.2	Stadtklimagutachten 2015	16
3.6.3	Klimaschutz-Aktionsplan	16
3.6.4	Biodiversitätsstrategie Heidelberg 2021	16
3.6.5	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg	17
<b>4.</b>	<b>Bestandssituation im Plangebiet</b>	<b>17</b>
4.1	Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet	17
4.2	Nutzungsstruktur im Umfeld	18
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>18</b>
5.1	Nutzung und Struktur	18
5.2	Erschließung	19
5.3	Entwässerung	19
5.4	Grünkonzept	19
5.5	Ver- und Entsorgung	20
<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>

6.1	Festsetzungen für den Bebauungsplan (§ 9 i.V.m. § 12 BauGB)	20
6.1.1	Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)	20
6.1.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
6.1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
6.1.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	24
6.1.5	Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	25
6.1.6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	25
6.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
6.1.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	27
6.1.9	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)	28
6.1.10	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	28
6.1.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	29
6.1.12	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	30
6.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)	30
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	30
6.2.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	30
6.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	31
6.3	Hinweise	31
<b>7.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>31</b>
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>32</b>
<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>32</b>
<b>2.</b>	<b>Angaben zur Bau- und Betriebsphase</b>	<b>32</b>
2.1	Bauphase	32

2.2	Betriebsphase	32
<b>3.</b>	<b>Darstellung der Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>33</b>
<b>4.</b>	<b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>34</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>34</b>
5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	35
5.2	Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt	35
5.3	Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt	37
5.4	Schutzgut Boden und Fläche	38
5.5	Schutzgut Wasser	39
5.6	Schutzgut Klima / Luft	40
5.7	Schutzgut Landschaft	41
5.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	42
5.9	Wechselwirkungen	42
<b>6.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>43</b>
<b>7.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>43</b>
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	43
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	45
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt</b>	<b>45</b>
<b>9.</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse</b>	<b>45</b>
<b>10.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>46</b>
<b>12.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>47</b>

## **Kartenverzeichnis**

### **Bebauungsplan**

Karte 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorentwurf  
(Maßstab 1:500)

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Karte 2: Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorentwurf

- Lageplan (Maßstab 1:500)
- Grundriss Untergeschoss (Maßstab 1:500)
- Grundriss Erdgeschoss (Maßstab 1:200)
- Ansicht von Westen (Maßstab 1:200)

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH: Auswirkungenanalyse für die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters in Heidelberg, Mannheimer Straße 45-47 (Stand 31.05.2022).

Anlage 2: Institut für Faunistik: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauvorhaben Mannheimer Str. 45 & 47 in Heidelberg (BW) (Stand 24.01.2024).

Anlage 3: Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH: Baugrundtechnische Untersuchung, 2. Bericht zum Bauvorhaben, Mannheimer Straße, 69123 Heidelberg (Stand 18.05.2022).

Anlage 4: Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH: Stellungnahme zur Bodenmatrix in den Gewächshäusern (Stand 25.03.2022).

## **A Begründung**

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

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

Die Hochschule der Stiftung Rehabilitation Heidelberg (SRH) beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und zukunftsfähige Entwicklung des SRH-Campus im Heidelberger Stadtteil Wieblingen. Der Hochschulstandort ist geprägt durch eine sich über Jahrzehnte entwickelte Agglomeration von Gebäuden unterschiedlicher Größe und Qualität. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2016 zusammen mit der Stadt Heidelberg ein Masterplanentwurf für den Standort in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb erarbeitet. Der Siegerentwurf wurde im Anschluss an das Verfahren zu einem Rahmenplan weiterentwickelt und am 17.03.2022 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung des SRH-Campus umfasst neben dem Campusgelände auch das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei an der Mannheimer Straße 45-47. Für das Grundstück sieht der Rahmenplan einen gestaffelten Gebäudekomplex mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Büro und Dienstleistungen vor. Zur Umsetzung des Rahmenplans beabsichtigt die Stadt Heidelberg die Schaffung von Baurecht zur Realisierung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes. Vorhabenträgerin und Eigentümerin des Grundstücks ist die Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG. Der im Rahmenplan vorgegebenen Typologie folgend, ist ein sogenanntes Hybridgebäude mit einem viergeschossigen Sockelbau und einem versetzt angeordneten 13-geschossigen Hochpunkt geplant. In dem viergeschossigen Sockelbau werden neben einem Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss weitere Dienstleistungs- und Büroflächen in den Obergeschossen realisiert. Der 13-geschossige Hochbau ist dem studentischen Wohnen vorbehalten.

Dem exponierten Standort unmittelbar am Neckar kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung im Gesamtkomplex des Hochschulcampus zu. An der zukünftigen Zufahrt zum SRH-Campus im Südosten bildet das markante Gebäude mit den entsprechenden publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss den städtebaulichen Auftakt in das Hochschulquartier. Durch die Höhe des versetzt angeordneten Baukörpers wird ein weiterer Hochpunkt zu dem bereits campusprägenden „Science-Tower“ geschaffen, was zu einer klaren Adressbildung im Stadtgefüge von Heidelberg führt. Darüber hinaus leistet das geplante Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Studierenden und zur Sicherung der Nahversorgung innerhalb des Quartiers sowie in den Stadtteilen Wieblingen und Bergheim.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wieblingen – Mannheimer Straße 45-47“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen.

## 1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Mannheimer Straße 45-47“ wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben detailliert darstellt und zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit Schreiben vom 18.02.2022 hat die Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 dem Antrag der Vorhabenträgerin zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01.06.2022 im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg).

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung integriert. Der Aufbau des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

## 1.3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Wieblingen der Stadt Heidelberg unmittelbar am Neckar zwischen der Mannheimer Straße und der Maria-Probst-Straße. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die Mannheimer Straße (Fl. Nr. 1805/2),
- im Osten: durch ein Rechenzentrum (Fl. Nr. 4151/3),
- im Süden: durch die Maria-Probst-Straße (Fl. Nr. 3935/3),
- im Westen: durch Fakultätsgebäude der SRH-Hochschule und Wohnbebauung (Fl. Nr. 3934/1).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,58 ha umfasst die Flurstücksnummern 1805/2 tw., 3935/3 tw., 3937 tw., 3937/1, 3939 tw. und 3939/2 (tw. = teilweise). Neben dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei umfasst der Geltungsbereich auch die für die zukünftige Erschließung notwendigen Flächen der Mannheimer Straße. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **1.4 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden.

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

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung,
- die Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere junger und mobilitäts eingeschränkter Menschen,
- die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

## **1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Zur Entwicklung des im Westen angrenzenden SRH-Campus hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wieblingen – SRH-Campus“ Nr. 61.32.09/35/00 beschlossen.

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

### **2.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg**

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) gehört das Oberzentrum Heidelberg zum grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Weiterhin ist die Siedlungsentwicklung durch eine kleinräumige Durchmischung der verschiedenen Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass die Wege zwischen den Orten der täglichen Daseinsvorsorge kurzgehalten und das Verkehrsaufkommen und die Umweltbelastungen minimiert werden.

Für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sind das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot gemäß den Zielen 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP maßgeblich. Zur Bewertung der für das Vorhaben relevanten Vorgaben gemäß LEP 2002 sowie dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (vgl. Kapitel A 2.2) wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die Gegenstand der Anlage 1 ist. Im Ergebnis sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielsetzungen des LEP.

### **2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, rechtsverbindlich seit dem 15.12.2014, stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen – Bestand“ dar.

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß den Zielen 1.7.2.2 bis 1.7.2.5 nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird auf das Ergebnis der Auswirkungsanalyse im vorangegangenen Kapitel A 2.1 sowie Anlage 1 verwiesen. Der Bebauungsplan entspricht den regionalplanerischen Vorgaben.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, bestehend aus dem 2006 beschlossenen Planwerk, der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung sowie einer Reihe von punktuellen Änderungen, ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftliche Einrichtung“ dargestellt. Weiterhin ist die Mannheimer Straße als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **2.4 Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim**

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1999, als ökologischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan, stellt die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge entsprechend § 7 und 9 NatSchG auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Landschaftsplanerische Ziele sind insoweit verbindlich, wie sie in den Flächennutzungsplan integriert sind. Über den Rahmen des Flächennutzungsplans hinausgehende Darstellungen des Landschaftsplans dienen als fachlicher Orientierungsrahmen für die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet.

Im Fachkonzept ist das Plangebiet als „Bauflächen und technische Infrastruktur Bestand“ dargestellt. Für das Gebiet gelten die allgemeinen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Minimierung der Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, landgerechte Einbindung und biologische Verzahnung.

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

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

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

- Sparsame Verwendung von Bauland und Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale,
- Vermeidung von Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme,
- Bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen,
- Stärkung des Einzelhandels, insbesondere der Nahversorgung, bei gleichzeitiger Verhinderung des Verdrängungswettbewerbs,
- Mischung der Funktionen auf engem Raum und Steigerung der Aufenthaltsqualität privater und öffentlicher Räume,
- Stadt der kurzen Wege und dichte Bebauung,
- umwelt-, stadt- und sozialverträgliche Mobilität,
- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Das Vorhaben entspricht den genannten Zielen des Stadtentwicklungsplans.

### **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 legt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Frei-

flächen dar und war damit Grundlage für die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wird das MRO derzeit fortgeschrieben. Nach abgeschlossener Analysephase folgt derzeit die Konzeptphase, in der ein aktualisierter Rahmen für die gesamtstädtische Entwicklung und Handlungsempfehlungen erstellt werden.

In der Plandarstellung des MRO ist das Plangebiet als „Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen“ gekennzeichnet. Weiterhin ist das Plangebiet gemäß der im Verfahren befindlichen Fortschreibung des MRO als Entwicklungsfläche „SRH“ dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des MRO.

### **3.3 Rahmenplan SRH Campus Heidelberg**

Der im März 2022 beschlossene Rahmenplan SRH Campus bildet die Grundlage für die städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Entwicklung des Hochschulcampus. Für das Plangebiet sieht der Rahmenplan einen nutzungsgemischten Gebäudekomplex mit einem viergeschossigen Sockelbau und einem versetzt angeordneten, West-Ost-ausgerichteten 13-geschossigen Hochpunkt vor. In dem Sockelbau sollen neben einem Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss weitere Gewerbe- und Büroflächen in den Obergeschossen untergebracht werden. Der Hochpunkt ist dem studentischen Wohnen vorbehalten. Durch die Nutzungsaufteilung soll die Hybridstruktur des Gebäudes deutlich erkennbar werden.



Auszug aus dem Rahmenplan zum SRH-Campus (Quelle: bogevischs buero architekten & stadtplaner, lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner, 2021)

Darüber hinaus sind für das Planungsvorhaben insbesondere folgende Ziele und Leitlinien relevant:

- Schaffung eines neuen Quartiereingangs im Südosten,
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs, der Elektromobilität sowie alternativer Mobilitätsformen durch verbesserte Infrastruktur,
- Steigerung der Aufenthaltsqualität privater und öffentlicher Räume,
- Flexible Grundrissgestaltung in Bezug auf das Wohnen,
- Erhöhung des Grünanteils und der Biodiversität durch Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Wassersensible Planung und starkregenangepasste Bauweise sowie Freiraumgestaltung,
- Nutzung der Dachfläche des Hochpunktes für Photovoltaik.

Das Vorhaben entspricht inhaltlich und städtebaulich den Vorgaben des Rahmenplans.

### 3.4 Einzelhandelskonzept für Heidelberg

Das im März 2022 beschlossene Einzelhandelskonzept für Heidelberg (EHK) definiert übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandel in Heidelberg. Gemäß EHK zählt Wieblingen mit rund 10.200 Einwohnern zu den einwohnerstärkeren Stadtteilen Heidelbergs. Bis zum Jahr 2035 wird zudem ein

Bevölkerungswachstum von rund 17 Prozent prognostiziert, was einem Anstieg von etwa 1.750 Einwohnern entspricht. In Wieblingen werden rund 30.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vereint. Dies entspricht rund 10 Prozent der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und stellt den vierthöchsten Wert Heidelbergs dar. Allerdings besteht das Wieblingener Angebot zum Großteil aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Demnach nimmt die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel mit nur rund 15 Prozent der Verkaufsfläche eine untergeordnete Rolle in der Verkaufsflächenverteilung ein. Dabei konzentrieren sich die strukturprägenden Anbieter (insgesamt fünf im Stadtteil) mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> auf das Industrie- und Gewerbegebiet im Osten Wieblingens. Der Südosten Wieblingens wird durch den integrierten Nahversorgungsstandort „Mannheimer Straße“ versorgt. Die peripheren Wohnstandorte im Westen des Stadtteils sind unterversorgt.

Gemäß EHK werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Das EHK empfiehlt die perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, das heißt
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m Wegedistanz),
- keine wesentliche Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung von Nahversorgungsstandorten.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, auf die hiermit verwiesen wird (siehe Anlage 1). Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben aufgrund seiner nachweislich angemessenen Dimensionierung (maximale Gesamtverkaufsfläche von 990 m<sup>2</sup> inkl. Vorkassenzone) und seiner (Nah-)Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche (Schließung Nahversorgungslücke) aus fachgutachterlicher Sicht dem Grundsatz 1 zur Steuerung des Heidelberger Einzelhandels sowie den relevanten übergeordneten Entwicklungszielstellungen gemäß EHK für Heidelberg entspricht. Städtebaulich

negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

### **3.5 Nahversorgungskonzept für Heidelberg**

Das im Juni 2013 vom Gemeinderat beschlossene Nahversorgungskonzept gibt einen Überblick über die wohnungsnaher Versorgung in der Gesamtstadt Heidelberg sowie in den Stadtteilen. Die Situation und die Rahmenbedingungen für den Standort Wieblingen werden in der stadtteilbezogenen Bewertung des Nahversorgungskonzeptes wie folgt zusammengefasst:

- Der Stadtteil Wieblingen besitzt eine eher bandartige Siedlungsstruktur, die sich am Verlauf des Neckars orientiert. Der zentrale Bereich im Ortszentrum weist ein relativ kleinteiliges und nur schwaches Angebot auf. Die vorhandenen Geschäfte entlang der Mannheimer Straße stellen dabei ein sehr begrenztes nahversorgungsrelevantes Angebot dar.
- Im südlichen Bereich des Stadtteils übernimmt der ansässige Lebensmittel-discounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung. Der Standort ist sowohl fußläufig, als auch über die ÖPNV-Anbindung und den MIV für die umliegende Bevölkerung gut zu erreichen.
- Der Stadtteil verfügt weiterhin über drei Lebensmittelbetriebe, die wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen, sich jedoch alle im Gewerbegebiet „Wieblingen West“ befinden und daher nur für einen begrenzten Teil der Bevölkerung fußläufige Erreichbarkeit gewährleisten.

Wesentlich für den Stadtteil ist der Erhalt der kleinteiligen Nahversorgungsstruktur. Als Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung wird die Stärkung und der Ausbau des Angebotes im Ortskern und entlang der Mannheimer Straße empfohlen. Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters entspricht den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes.

### **3.6 Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte**

#### **3.6.1 Masterplan 100% Klimaschutz**

Der Masterplan 100% Klimaschutz ist ein Handlungskonzept, das konkrete Strategien und Klimaschutzmaßnahmen für Heidelberg festlegt, um Klimaneutralität zu erreichen. Mit der Vorlage 0223/2022/BV und der Teilnahme an der EU-Mission „klimaneutrale und intelligente Städte“ wurde das Masterplan-Ziel zur Klimaneutralität auf das Jahr 2040 für die Gesamtstadt, mit weitest gehender Klimaneutralität in der Stadtverwaltung bis 2030, vorgezogen. Klimaschutz soll in allen Handlungsfeldern konsequent Vorrang eingeräumt werden. Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Für das vorliegende Planungsvorhaben steht insbesondere die Energieversorgung im Sinne der sparsamen Energienutzung und des Ausbaus erneuerbarer Energien im Fokus. Darüber hinaus sollen die

Elektromobilität sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert und die Neubaustandards verbessert werden. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen an die Energieeinsparung und den Ausbau der Elektromobilitätsinfrastruktur weitere Maßnahmen zu prüfen.

### **3.6.2 Stadtklimagutachten 2015**

Das im Jahr 2015 vorgelegte Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg schreibt das ursprüngliche Gutachten aus dem Jahr 1995 fort. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klimaökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Im Vordergrund der Bewertung stehen dabei austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen sowie lufthygienischen Belastungen einhergehen.

Gemäß Stadtklimagutachten sind die Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ausgleichsraum und die Siedlungsflächen als Wirkraum erfasst. Das bioklimatische Belastungspotenzial der Siedlungsflächen wird als hoch eingeschätzt. Die wenigen Grün- und Freiflächen dieses Wirkraums weisen eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Der Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus im Einflussbereich lokaler Kaltluftabflüsse aus den Hängen des Odenwalds. Der Neckar fungiert zudem als Luftleitbahn.

### **3.6.3 Klimaschutz-Aktionsplan**

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

Das vorliegende Vorhaben findet sich in Folge der Nutzung der Fernwärme und Realisierung von Photovoltaik (Handlungsfeld Energieversorgung, Energieinfrastruktur und Erneuerbare Energien) im Klimaschutz-Aktionsplan wieder.

### **3.6.4 Biodiversitätsstrategie Heidelberg 2020**

Mit der Heidelberger Biodiversitätsstrategie aus dem Jahr 2021 kommt die Stadt dem Erfordernis der Aufstellung von Biodiversitätsstrategien durch Bund, Länder und Kommunen nach, die durch die Unterzeichnung des Übereinkommens über die biologische Vielfalt durch die Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1992 geschaffen wurde. Diese Strategien dienen dem Zweck die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt der Lebensräume, in denen diese Arten leben, zu sichern und zu fördern.

Die Heidelberger Biodiversitätsstrategie besteht aus sieben Eckpunkten mit den für das Stadtgebiet relevanten, biodiversitätsfördernden Schwerpunkten sowie 15 strategischen Kernzielen, die weitere Ziele und Maßnahmen enthalten.

Eckpunkt Spezieller Artenschutz und Biotop – Kernziel Förderung und Schutz der Vielfalt der Arten und Biotop

- Das Plangebiet liegt in keinem Schwerpunktbereich des Artenschutzplans.
- Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten sowie Mauereidechsen sind vorgesehen. Maßnahmen zum Animal Aided Design werden geprüft.

Eckpunkt „Städtische Grünflächen und Stadtentwicklung“ – Kernziel: Förderung von urbanem Grün durch Verankerungen wichtiger Konzepte zum Erhalt der biologischen Vielfalt innerhalb der Stadtplanung

- Das Vorhaben steht dem Kernziel nicht entgegen. Maßnahmen intensiver und extensiver Dachbegrünung bzw. eine Begrünung der Fassaden sind vorgesehen.

Das Plangebiet berührt keine weiteren Eckpunkte oder Kernziele der Biodiversitätsstrategie.

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

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

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

In Bezug auf die Flächenanteile der Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen wird vom Handlungsleitfaden abgewichen. Es gelten die Angaben des VEP.

## **4. Bestandssituation im Plangebiet**

### **4.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Westen Heidelbergs im Stadtteil Wieblingen unmittelbar am südlichen Ufer des Neckars und wird begrenzt im Norden durch die Mannheimer Straße, im Osten durch ein regionales Rechenzentrum, im Süden durch die Maria-Probst-Straße und im Westen durch Fakultätsgebäude der SRH-Hochschule sowie Wohnbebauung für Studierende. Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei mit drei Gewächs- und zwei Wohnhäusern sowie Teilbereiche der Mannheimer Straße und der Maria-Probst-Straße. Die ehemaligen Beete und Anpflanzungen der Gärtnerei sind mit Spontanvegetation und Bäumen überwachsen.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Mannheimer Straße, welche eine Verbindung zur B 37 herstellt. Die B 37 im Süden bindet das Plangebiet sowohl an die Autobahnen A 656 und A 5 in westlicher Richtung als auch an die Innenstadt in östlicher Richtung an. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht durch die Bushaltestellen „Bonhoeffer-Straße“ in rund 100 m südöstlicher Entfernung sowie „Ludwig-Guttman-Straße“ in rund 250 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Diese Haltestellen werden von den Buslinien 34 und 35 angefahren.

## **4.2 Nutzungsstruktur im Umfeld**

Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist in westlicher, südlicher und südöstlicher Richtung überwiegend durch Bildungseinrichtungen der SRH-Hochschule Heidelberg und drei Berufsschulen geprägt. Zudem befinden sich in nordwestlicher Richtung einige Gesundheitseinrichtungen, wie z.B. das Kurpfalzkrankenhaus. In Richtung Nordosten verläuft hinter der Mannheimer Straße der Neckar. Weiterhin befinden sich im Nordwesten eine Pflegeeinrichtung der SRH sowie mehrere Apartmenthäuser, welche primär dem Studierendenwohnen dienen. Südlich der B 37 sowie in nordwestlicher Richtung schließt sich weitere Wohnbebauung an.

## **5. Städtebauliche Planungskonzeption**

### **5.1 Nutzung und Struktur**

Das Planungskonzept sieht ein nutzungsgemischtes Hybridgebäude mit einem viergeschossigen, ca. 17 m hohen Sockelbau und einem versetzt angeordneten 13-geschossigen Hochpunkt mit einer Höhe von ca. 44 m vor. Geplant ist die Nutzung des Erdgeschosses durch einen Lebensmittelvollsortimenter mit eingehauster Anlieferungszone, Lager und Nebenflächen sowie einer Bäckerei mit Café und Bistro. Die Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter sowie die Bäckerei beträgt maximal 990 m<sup>2</sup>. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss die für die Wohn- und Büronutzungen der Obergeschosse erforderlichen Lobbys. Zur Mannheimer Straße entsteht zudem eine attraktive Platzfläche mit Außengastronomie. Die Kolonnade auf der Südseite des Erdgeschosses bildet die Vordachzone für den Eingang des Lebensmittelmarktes und der Lobby für die Wohnnutzung.

Im ersten bis dritten Obergeschoss des Sockelbaukörpers sind Büro- und Gewerbeflächen um einen Innenhof angeordnet. Die Skelettkonstruktion des Gebäudes erlaubt bei Bedarf auch eine Wohnnutzung. In den weiteren Obergeschossen des Hochhausbaukörpers werden Wohneinheiten in verschiedenen Größen ausschließlich für Studierende auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> realisiert. Die Wohnungen werden als „Variowohnen“ flexibel koppelbar sein, sodass auf künftige geänderte Bedarfe reagiert werden kann.

Den nach Westen und Süden gerichteten Wohnungen sind durchlaufende schmale Balkone vorgelagert. Die Balkone erlauben die Öffnung der Räume zu

einem kleinen Freibereich und fungieren als zweite Schicht zum Schutz vor Sonne und Vogelschlag.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt eine Vorhabenplanung mit Lageplan, Grundrissen und einer Ansicht zu Grunde. Diese sind der Kartenzusammenstellung 2 zu entnehmen.

## **5.2 Erschließung**

Im Rahmen der Neugestaltung des benachbarten SRH-Campus wird eine neue Anbindung an die Mannheimer Straße vorgesehen, die auch das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei erschließt. Die Anlieferung und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Mannheimer Straße im Norden. Hierfür ist entlang der Mannheimer Straße eine Aufweitung zur Schaffung einer Abbiegespur vorgesehen. Zudem ist ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg auf der Südseite der Mannheimer Straße vorgesehen.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage auf zwei Ebenen unterhalb des Gebäudes untergebracht. In der Tiefgarage werden ca. 87 PKW-Stellplätze, von denen ca. 8 behindertengerecht ausgestaltet werden und ca. 170 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Nördlich des Lebensmittelmarktes sind Kurzzeitstellplätze sowie zur Flächen zur Andienung vorgesehen. Darüber hinaus werden im Erdgeschoss südlich und östlich des Lebensmittelmarktes im Bereich des Vorplatzes Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen. Der Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen ist Bestandteil des Durchführungsvertrages und wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

## **5.3 Entwässerung**

Wird nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes zur Offenlage ergänzt.

## **5.4 Grünkonzept**

Auf dem Dach des viergeschossigen Sockelbaukörpers ist ein für die Mitarbeiter und Bewohner des Gebäudes nutzbarer Freibereich mit Grün-, Bewegungs- und Kommunikationsflächen geplant. Die Grünflächen werden als wilde / artenreiche intensive Dachbegrünung ausgeführt. Die Dachfläche des 13-geschossigen Hochpunktes wird extensiv begrünt und dient darüber hinaus der solaren Energiegewinnung mittels Photovoltaik. In der Balkonebene ist ergänzend hierzu die Anordnung von Photovoltaikmodulen vorgesehen. Zur Fassung des Straßenraumes und des geplanten Quartiersplatzes sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sind entlang der Mannheimer Straße und der zukünftigen Zufahrt zum SRH-Campus Baumpflanzungen vorgesehen. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich von Wegen und Plätzen trägt zur Erhaltung und Steigerung des Wasserrückhaltungs- und Versickerungspotenzials bei. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Die Freiflächenplanung wird zur Offenlage konkretisiert und ergänzt.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Medienseitig ist das Plangebiet voll erschlossen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Mannheimer-Straße und/oder der Maria-Probst-Straße.

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung ist geplant, auf dem Hochpunkt Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu installieren. Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB wird somit Rechnung getragen. Zur Förderung der Elektromobilität werden in der Tiefgarage entsprechende Vorrichtungen für Ladestationen installiert.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Fernwärmesetzungsgebiet 2. Wieblingen-Süd.

## 6. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Festsetzungen für den Bebauungsplan (§ 9 i.V.m. § 12 BauGB)

#### 6.1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

*Festsetzung:*

*Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.*

#### **Begründung:**

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, unzulässig sind. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB können diese jedoch durch Änderung des Durchführungsvertrags oder durch Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Die allgemeine Festsetzung bietet somit im Falle einer Nutzungsänderung eine erhöhte Flexibilität. Die zukünftigen Nutzungen dürfen den Regelungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

#### 6.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*Festsetzung:*

*Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Gewerbe - Wohnen“ festgesetzt.*

*Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur ver-*

*brauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, Büro- und sonstigen nicht störenden Gewerbenutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen.*

*Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird mit 990 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

*Im Erdgeschoss des Sockelbaus und des Hochpunktes sind folgende Nutzungen zulässig:*

- *Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie Sortimente anderer Warenbranchen mit einem Anteil von maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche,*
- *Nebenleistungen von untergeordneter Bedeutung im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche, die den Einzelhandelsbetrieb ergänzen oder in einem inneren Zusammenhang mit diesem stehen,*
- *Schank- und Speisewirtschaften.*

*Im ersten bis dritten Obergeschoss des Sockelbaus sind folgende Nutzungen zulässig:*

- *Büro- und Geschäftsräume,*
- *Räume für freie Berufe,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

*Im ersten bis dritten Obergeschoss des Hochpunktes sind folgende Nutzungen zulässig:*

- *Büro- und Geschäftsräume,*
- *Räume für freie Berufe,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Wohnungen.*

*Im Hochpunkt sind ab dem vierten Obergeschoss folgende Nutzungen zulässig:*

- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Wohnungen.*

### **Begründung:**

Für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, ist aufgrund der Verkaufsfläche und der daraus resultierenden Bruttogeschossfläche die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Vor dem Hintergrund eines lebendigen und identitätsstiftenden Stadtquartiers wird neben dem Lebensmittelvollsortimenter eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gastro, Büro und nicht störendem Gewerbe zugelassen. Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der

Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Gewerbe – Wohnen“ festgesetzt.

Die Erdgeschosszone bildet die Schnittstelle zwischen öffentlichem und überbautem Raum und ist damit Schauplatz für urbanes Leben. Aus diesem Grund werden die publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes konzentriert. Neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb werden untergeordnete Nebenleistungen, wie z. B. Backshops oder Läden für Lotto, Zeitschriften und Schreibwaren, sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, um kleinere Ladengeschäfte und gastronomische Nutzungen zur Versorgung und Belebung des Gebietes zu ermöglichen. Im ersten bis dritten Obergeschoss sind Büro- und sonstige nicht störende Gewerbenutzungen zulässig. Im Sinne einer kleinteiligen Nutzungsmischung werden diese um Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ergänzt. Mit der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke können Angebote zur sportlichen Betätigung für die am Standort Arbeitenden sowie die Wohnbevölkerung geschaffen werden. Ab dem vierten Obergeschoss sind nur Wohnungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die hohe Anzahl an Wohnungen leistet einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Studierenden. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen des Hochpunktes ermöglicht zudem eine gastronomische Nutzung des Freibereiches auf dem Dach des viergeschossigen Sockelbaus sowie eine Nutzung des obersten Geschosses als sog. Rooftop Bar.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 990 m<sup>2</sup> beschränkt, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet zu vermeiden. Mit der Beschränkung des Anteils ergänzender Sortimente anderer Warenbranchen auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche wird eine Fixierung auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs erreicht.

### **6.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

*Festsetzung:*

*In der Planzeichnung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.*

*Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Decken der baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1.2 zu begrünen.*

#### **Begründung:**

Unter Zugrundelegung des aus dem Rahmenplan entwickelten städtebaulichen Konzeptes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Demnach können 50 Prozent des Baugrundstücks mit Hauptgebäuden

bebaut werden. Die geplanten Nutzungen haben jedoch neben den Hauptgebäuden einen hohen Flächenbedarf für Stellplätze, Nebenanlagen sowie die Errichtung einer Tiefgarage zur Folge, was eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche erforderlich macht. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist deshalb bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Im Ergebnis können damit maximal 80 Prozent des Grundstücks versiegelt werden.

Als Ausgleich für die Überschreitung sind das Tiefgaragendach und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht mit Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und Nebenanlagen überbaut werden, vollständig mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken und zu begrünen. Dadurch werden Bodenfunktionen erhalten, Oberflächenwasserabflüsse minimiert sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

### **Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**

*Festsetzung:*

*In der Planzeichnung werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe differenziert für den Sockelbau und den Hochpunkt festgesetzt.*

*Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.*

*Eine Überschreitung der tatsächlichen Oberkante um maximal 1,5 m durch Anlagen für solare Energieerzeugung sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Mit maschinentechnischen Anlagen ist zu den an festgesetzte öffentliche Flächen angrenzenden Traufkanten ein Mindestabstand von 5,0 m und mit Anlagen für solare Energiegewinnung ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.*

### **Begründung:**

Für den Sockelbau sind maximal vier Vollgeschosse und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 17,0 m (entspricht einer Höhe von 127,25 m ü NN) festgesetzt. Dadurch erhält der Sockelbau einen hohen Flexibilitätsgrad, um die optimal funktionale Organisation und wirtschaftliche Auslastung der Flächen entsprechend den angestrebten Nutzungen zu gewährleisten.

Als Orientierung für die maximale Gebäudehöhe des Hochpunktes dient die Traufhöhe des bestehenden SRH Science-Towers mit einer Höhe von 44,5 m (entspricht einer Höhe von 154,25 m ü NN), die nicht überschritten werden darf. Folglich werden für den Hochpunkt maximal 13 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 44,0 m (entspricht einer Höhe von 154,25 m ü NN) festgesetzt. Der Science-Tower wird damit gegenüber den Hochpunkten auf dem gesamten Campusgelände klar als baulicher Akzent hervorgehoben und bestimmt so auch weiterhin die Fernwahrnehmung des SRH-Campus. Mit diesen Festsetzungen wird dennoch ein weiterer campusprägender Hochpunkt

am zukünftigen Quartiereingang im Südosten geschaffen, was zu einer klaren Adressbildung im Stadtgefüge von Heidelberg beiträgt.

Die Gebäudehöhen sind absolut in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgelegt. Als Bezugsnullpunkt für Neubauten wird 110,25 m ü NN bestimmt.

Die Festsetzung zur Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe ermöglicht die Erfüllung technischer Anforderungen wie z.B. Abgas-/Abluftrohre, Treppentürme und Aufzugsüberfahrten. Damit jedoch keine unmaßstäblich wirkenden maschinentechnischen Anlagen sowie Anlagen für solare Energieerzeugung entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können, wird die Überschreitung der tatsächlichen Oberkante durch diese Anlagen auf maximal 1,5 m Höhe begrenzt. Zugleich sind die maschinentechnischen Anlagen einzuhausen und sämtliche Anlagen mit einem Rücksprung von den zu öffentlichen Flächen orientierten Traufkanten auszubilden. Diese Vorgaben leiten sich aus dem Rahmenplan zum SRH-Campus ab und stellen sicher, dass die Anlagen stadträumlich nicht wirksam werden.

#### **6.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*Festsetzung:*

*In der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.*

##### **Begründung:**

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der städtebaulichen Körnung des Hochschulquartiers. Ziel ist die Erhaltung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Mit den notwendigen Grenzabständen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

*Festsetzung:*

*In der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.*

##### **Begründung:**

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhen wird die Gebäudekubatur in ausreichendem Umfang festgelegt und sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen in die zukünftige städtebauliche Struktur des SRH-Campus einfügen.

### **6.1.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

*Festsetzung:*

*Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.*

*Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig.*

#### **Begründung:**

Für die vollständige und räumlich fixierte Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück und aus gestalterischen Gründen ist die Errichtung einer zweistöckigen Tiefgarage erforderlich. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig sind. Oberirdische Pkw-Stellplätze sind ausgeschlossen, was zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zu einer Belebung der öffentlichen Räume, insbesondere der dem Gebäude vorgelagerten Platzfläche in Richtung Mannheimer Straße, beiträgt.

### **6.1.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Festsetzung:*

*In der Planzeichnung wird ein Teilbereich der Mannheimer Straße sowie ein Teilbereich der neu geplanten Erschließungsstraße für den SRH-Campus als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.*

*In der Planzeichnung werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.*

#### **Begründung:**

Das Vorhaben erfordert eine Aufweitung der Mannheimer Straße zur Schaffung einer Abbiegespur. Weiterhin wird im Zuge der Neugestaltung des benachbarten SRH-Campus ein neuer Quartierseingang geschaffen, der Anbindung an die Mannheimer Straße erhält. Der Teilbereich der Mannheimer Straße, der für die Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung der Fahrbahn ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und im Rahmen der konkretisierenden Erschließungs- bzw. Freianlagenplanung zu klären.

Die Lage der Grundstückszufahrten wird mit der Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen räumlich fixiert und damit der Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz geregelt. Die Festsetzung bewirkt einen Ausschluss weiterer Grundstücksein- und/oder -ausfahrten an anderer Stelle. Damit werden einerseits die gebietsprägenden Platzflächen von Verkehr freigehalten und andererseits im Sinne der Verkehrssicherheit die Anzahl der Gehwegüberfahrten begrenzt.

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

*Festsetzung:*

### Anbringung von Ersatznistkästen für Gebäudebrüter

*Innerhalb des Geltungsbereichs sind an den neuen Gebäuden in 3-4 m Höhe insgesamt zwei Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.*

### Anbringung von Ersatznistkästen für Höhlenbrüter

*Innerhalb des Geltungsbereichs sind an den neuen Gebäuden oder den zu pflanzenden Bäumen insgesamt zwei Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.*

### Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

*Innerhalb des Geltungsbereichs ist an den neuen Gebäuden oder den zu pflanzenden Bäumen in 3-4 m Höhe, mit freiem Anflug, insgesamt ein Fledermausflachkasten anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.*

### Vogelschutz

*Die Glasflächen des geplanten Gebäudes müssen mit vogelschlagsicherem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt werden. Diese sind in einem Vogelschlagkonzept aufzuführen.*

### Insektenschutz

*Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.*

### Dachbegrünung

*Die Dachfläche des Hochpunktes ist zu mindestens x % (wird zur Offenlage ergänzt) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Überdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist zulässig (Solargründach). Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen beträgt 50 cm. Die Substrathöhe muss 8 – 10 cm betragen.*

*Die Dachfläche des Sockelbaus inklusive des Atriums ist zu mindestens x % (wird zur Offenlage ergänzt) intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 25 cm betragen.*

*Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von im Mittel 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.*

### **Begründung:**

Die Inanspruchnahme von Brutmöglichkeiten für Gebäude- und Höhlenbrüter von potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kompensiert.

Die Festsetzungen zur Ausbildung der Glasflächen ist ebenfalls für die Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung, die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden sowie das Mikroklima aus und schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Zudem wird auf den „Handlungsleitfaden der extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ hingewiesen. Ziel der festgesetzten Intensivbegrünung ist weiterhin die Herstellung qualitativvoller Grünflächen auf dem der Öffentlichkeit zugänglichen Freibereich des Daches des viergeschossigen Sockelbaukörpers.

Dächer von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht mit Gebäuden, Zuwegungen oder Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Dadurch können Oberflächenwasserabflüsse minimiert sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich von Wegen und Plätzen kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden.

#### **6.1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Festsetzung:*

*Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.*

*Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

### **Begründung:**

Der innerhalb der Maria-Probst-Straße vorhandene Abwasserkanal wird mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers (Abwasserzweckverband Heidelberg) bauplanungsrechtlich gesichert.

Der in der Vorplanung zum Neubau einer Erschließungsstraße vorgesehene Geh- und Radweg südlich der Mannheimer Straße sowie westlich entlang der zukünftigen Anbindung an die Mannheimer Straße wird mit der Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung gewährleistet zukünftig den Betrieb bzw. die Zugänglichkeit der belasteten Flächen.

### **6.1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

*Festsetzung:*

*Mindestens x Prozent (wird zur Offenlage ergänzt) der nutzbaren Dachfläche des Hochpunktes ist mit Photovoltaikanlagen zu versehen.*

*Die Installation von Photovoltaik-Modulen als Solarfassade an den Außenflächen des Gebäudes ist zulässig.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung leistet einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung und dient der Umsetzung der Zielvorgaben des im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplans 100% Klimaschutz. Den Planungsgrundsätzen gemäß der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Gegenstand der Stadtentwicklung zu fördern wird somit entsprochen. Entsprechend der Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) Baden-Württemberg vom 11. Oktober 2021 wird der Anteil geeigneter Dachflächen auf mindestens x Prozent (wird zur Offenlage ergänzt) festgesetzt. Der nördlich gelegene Sockelbau erweist sich aufgrund der hohen Verschattung durch den Hochpunkt nicht als geeignete Dachfläche.

Bei einer Kombination der Photovoltaikanlagen mit der extensiven Dachbegrünung wird auf den „Handlungsleitfaden der extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ verwiesen. Durch die Doppelbelegung können sich Synergieeffekte ergeben. Die Dachbegrünung sorgt für eine niedrigere Umgebungstemperatur, wodurch der Wirkungsgrad der Anlage und somit der solare Energieertrag steigt. Im Gegenzug entstehen durch die von den Modulen ausgehende Verschattung wechselnde Standortbedingungen (unterschiedliche Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse), die zu einer Zunahme der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen können.

Die Vorgaben zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen von Photovoltaikanlagen begründen keinen Anschluss- und Nutzungszwang, da nur bodenrechtlich relevante Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann jedoch Gegenstand des Durchführungsvertrages sein.

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

Wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt.

### **6.1.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Festsetzung:*

#### Anpflanzen von Bäumen

*Die durch Planeintrag festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal zu 5,0 m zulässig.*

*Im Bereich von Tiefgaragen ist der durchwurzelbare Raum pro Baum entweder durch nach unten vertiefte Bereiche mit mind. 2,0 m Tiefe und 25 m<sup>3</sup> Volumen oder durch eine Erhöhung der 80 cm starken Bodensubstratschicht über das Platzflächenniveau hinaus vorzusehen.*

*Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.*

#### Fassadenbegrünung / Gebäudebegrünung

*Das Gebäude ist gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.*

#### **Begründung:**

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumneupflanzungen bilden in Verbindung mit den baulichen Anlagen eine städtebaulich wirksame Raumkante entlang der Mannheimer Straße und der zukünftigen Zufahrt zum SRH-Campus. Der angrenzende Straßenraum wird dadurch gefasst und optisch vom Gebiet getrennt. Darüber hinaus tragen die Baumpflanzungen auf der Platzfläche, die dem Gebäude in Richtung der Mannheimer Straße vorgelagert ist, zur räumlichen Gestaltung sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Die festgesetzte Standortabweichung der zu pflanzenden Bäume ermöglicht die Erfüllung technischer Anforderungen, z.B. im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Dächer von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht mit Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen oder Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Dadurch können Oberflächenwasserabflüsse minimiert sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

Die Fassadenbegrünung wird zur Offenlage ergänzt. Die Festsetzung dient der Minderung der Überwärmung von Gebäuden und versiegelten Flächen sowie der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Fassadenbegrünungen tragen zudem zur optischen Aufwertung und zur landschaftsgerichteten Einbindung der baulichen Anlagen bei.

### **6.1.12 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)**

### **6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **Dachform und Dachneigung**

*Festsetzung:*

*Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.*

#### **Begründung:**

Charakteristisch für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Geltungsbereichs sind Flachdächer. Entsprechend der gängigen Dachform der vorhandenen Bebauung und zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig, sodass sich das Vorhaben städtebaulich in das Umfeld einfügt. Flachdächer bieten zudem ideale Voraussetzungen für eine Dachbegrünung und die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

### **6.2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

*Festsetzung:*

*Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.*

*Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses und nur in Zuordnung zum Eingangsbereich des Gewerbebetriebs bzw. der Arbeitsstätte angebracht werden.*

*Unzulässig sind:*

- *Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen.*
- *Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.*
- *Schaufensterbeklebungen oder -bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20 % der Fensterfläche zulässig.*

#### **Begründung:**

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern. Aus diesem Grund wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Überdachwerbeanlagen und freistehende Werbeanlagen können eine besonders abstrahlende Wir-

kung entfalten und vor allem in den Nachtstunden zu erheblichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes führen. Aus diesen Gründen werden diese Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **6.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

*Festsetzung:*

*Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.*

*Standplätze für Müllbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren.*

#### **Begründung:**

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus und trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Die vegetative Gestaltung verhindert zudem die Entstehung von Stein- und Schottergärten. Zur Minimierung der von Abfallanlagen im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren.

### **6.3 Hinweise**

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

## **7. Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die Trägerschaft der Planungs- und Erschließungskosten regelt.

## **B Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel A 1, 4 und 5 verwiesen. Die Einordnung in bestehende formelle Planungen und Konzepte findet sich in Kapitel 3 wieder, die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans werden in Kapitel 6 dargestellt.

### **2. Angaben zur Bau- und Betriebsphase**

#### **2.1 Bauphase**

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der umweltfachlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über die Mannheimer Straße und die Maria-Probst-Straße. Zum Schutz vor Stäuben während der Bauphase können Maßnahmen wie z.B. Befeuchtung staubender Materialien bei Rückbau, Einbau und Transport sowie undurchlässige Bauzäune eingesetzt werden.

#### **2.2 Betriebsphase und anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Hinsichtlich der Betriebsphase und der anlagenbedingten Wirkfaktoren wurden bzw. werden folgende Fachgutachten und Fachplanungen erstellt:

- Auswirkungsanalyse Einzelhandel (siehe Anlage 1),
- Verkehrsplanung,
- Schallgutachten (Wird zur Offenlage ergänzt),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage 2),
- Biotoptypenkartierung inkl. Erfassung Baumbestand (Wird zur Offenlage ergänzt),
- Baugrundgutachten und umwelttechnische Stellungnahme (siehe Anlage 3 und Anlage 4),
- Entwässerungskonzept (Wird zur Offenlage ergänzt).

Die vorgenannten Fachgutachten und Fachplanungen sind Grundlage für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die

Schutzgüter sowie der Entwicklung erforderlicher umweltfachlicher Maßnahmen. Kumulierende Wirkungen des vorliegenden Vorhabens liegen in Form des am 17.03.2022 vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplans „SRH-Campus“ vor. Der Rahmenplan, als übergeordneter Leitfaden zur Neuordnung des gesamten SRH-Campus, beschäftigt sich mit der gesamtheitlichen Planung des Areals.

### **3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Zur Beurteilung der Schallimmissionen, die dem geplanten Vorhaben zuzuordnen sind, wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Regelungen des BNatSchG und NatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der Gegenstand der Anlage 2 ist. Darüber hinaus wird eine Biotoptypenkartierung erstellt und der Baumbestand erfasst. Diese werden Gegenstand der Offenlage sein.

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und WG anzuwenden und eine Versickerung des Oberflächenwassers zu prüfen. Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)**

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es wurde eine baugrundtechnische Untersuchung und eine umwelttechnische Stellungnahme erstellt, die Gegenstand der Anlage 3 und Anlage 4 sind.

#### **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die sich auf dem Gelände befindliche Gärtnerei mit Gewächs- und Wohnhäusern wurde aufgegeben, weshalb dem Grundstück eine neue Nutzung zugeführt werden soll. Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt ein Flächenrecycling, das der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt. Mit der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen wird darüber hinaus § 1 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG entsprochen, der besagt, dass „die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen (...) Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“ hat. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wird die Unterbauung des Areals in Form der doppelstöckigen Tiefgarage vorgesehen.

Gemäß Rahmenplan SRH-Campus kommt dem exponierten Standort, an der Mannheimer Straße unmittelbar am Neckar, im Gesamtkomplex des Hochschulcampus eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. An der zukünftigen Zufahrt zum SRH-Campus im Südosten bildet das geplante Vorhaben den städtebaulichen Auftakt in das Hochschulquartier. Ein alternativer Standort steht somit nicht zur Verfügung. Darüber hinaus leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Studierenden und zur Sicherung der Nahversorgung innerhalb des Quartiers sowie in den Stadtteilen Wieblingen und Bergheim. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Landes- und Raumplanung sowie den kommunalplanerischen Vorgaben wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse bestätigt (siehe Anlage 1).

#### **5. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a und Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des

derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

## **5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

### Bestand

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Wohngebäude und drei Gewächshäuser. Im Nordwesten schließt weitere Wohnbebauung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Schallimmissionen ergeben sich für das Plangebiet im Bestand durch die unmittelbar angrenzende Mannheimer Straße im Norden und die Maria-Probst-Straße im Süden.

### Auswirkungen

Hinsichtlich der bestehenden und zu erwartenden Schallimmissionen, bezogen auf den Verkehrs- und Anlagenlärm, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

## **5.2 Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt**

### Bestand

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das FFH-Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg – Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6517-341) und das Naturschutzgebiet „Unterer Neckar: Altneckar Heidelberg-Wieblingen“ (Schutzgebiets-Nr. 2.097) (LUBW, 2022).

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der Gegenstand der Anlage 2 ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

### Fledermäuse

Bei der Gebäudebegehung wurden die Kellerräume und Dachstühle der Bestandsgebäude nach Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bzw. Spuren (z.B. dunkler Fettschmier am Gebälk, Kot und Nahrungsreste) sowie nach Vogelnestern abgesucht. Die Dachstühle wurden zudem hinsichtlich ihrer Zugänglichkeit (Spalten und Öffnungen) für Fledermäuse und Vögel untersucht. Die Außenfassade der Gebäude wurde auf Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse mit abgesucht. Im Ergebnis konnten keine Spuren oder sonstige Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden.

Bei den abendlichen Ausflug- und frühmorgendlichen Schwärmkontrollen konnten keine Hinweise auf die Nutzung der Bestandsgebäude als Wochenstube erbracht werden. Zwergfledermäuse nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat und Trittstein für den Weiterflug zum nahen Neckar bzw. die Rückkehr zum Quartier. Gelegentlich quert ein Abendsegler in großer Höhe das Gebiet. Fortpflanzungsstätten sind folglich nicht betroffen. Der Baumbestand birgt zudem kein zusätzliches Quartierpotenzial. Einzelquartiere sind allerdings nicht eindeutig auszuschließen.

### Vögel

Insgesamt konnten 20 Vogelarten im Plangebiet und dessen Umgebung registriert werden. Es handelte sich ausschließlich um ungefährdete, sogenannte Allerweltsarten. Die sechs Vogelarten Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke und Amsel wurden eindeutig als Brutvögel im Gebiet eingestuft. Typische Gebäudebrüter, wie Hausrotschwanz, Haussperling oder Mauersegler kamen nicht vor. Das Plangebiet erfüllt jedoch für alle nachgewiesenen Arten eine Funktion als Nahrungshabitat.

### Reptilien

Im Zuge der sechs Begehungen wurden nur am 18.05. und 23.06.2022 im südlichen Randbereich des Plangebiets einzelne Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) beobachtet. Das Plangebiet selbst ist stark verbuscht und beschattet, so dass mit einem Vorkommen innerhalb des Gebiets nicht zu rechnen ist. Auch Fortpflanzungsstätten (Eiablageplätze) sind durch die vorgenannten Bedingungen nicht zu erwarten. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Rahmenplan SRH Campus Heidelberg (Plessing 2024) wurde ebenfalls eine junge Mauereidechse an der östlichen Grundstücksgrenze beobachtet (siehe S. 19, 20): „(...) Bei der vierten und letzten Begehung wurde eine juvenile Mauereidechse am Rande der ehemaligen Gärtnerei erfasst (...)“.

### Auswirkungen

#### Fledermäuse

Das Plangebiet bietet für Fledermäuse nur ein geringes Quartierpotenzial, insofern kann eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Das Vorkommen einzelner Ruhestätten bzw. Einzelquartiere, die nur über gewisse Zeiten genutzt werden, kann nicht mit hinlänglicher Prognosesicherheit ausgeschlossen werden. Von einer erheblichen Betroffenheit ist unter Vorbehalt der Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen nicht auszugehen. Die allgemein häufige Zwergfledermaus nutzt das Areal nachweislich als Jagdhabitat und Trittstein. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flug- und Wanderkorridore unterliegen jedoch nicht den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Der Erhaltungszustand der Art wird als günstig eingestuft. Die Wirkungsempfindlichkeit der Art gegenüber dem Vorhaben wird als sehr gering eingeschätzt, eine vertiefende Betrachtung ist nicht erforderlich.

### Vögel

Die ökologische Gilde der Hecken- und Gehölzbrüter einschließlich baumbrütender Arten, ist durch den Verlust von einzelnen Brutmöglichkeiten und von Nahrungshabitaten betroffen. Eine erhebliche Störung ist nicht anzunehmen, da die genannten Arten bereits synanthrop leben und eine Gewöhnung an den urbanen Raum mit menschlicher Präsenz und Verkehrslärm daher vorauszusetzen ist. Die Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben wird daher als gering eingestuft eine vertiefende Betrachtung kann entfallen. Mit der Um-

setzung der im Kapitel B 7 beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die ökologische Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist durch den Verlust von einzelnen Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitaten betroffen. Bruten an den Bestandsgebäuden konnten nicht festgestellt werden, allerdings brüteten Blau- und Kohlmeise in Nistkästen im Gebiet. Vorbehaltlich der Durchführung der im Kapitel B 7 beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine erhebliche Betroffenheit auf der Ebene der lokalen Population mit Bezugsraum Gemarkung Heidelberg nicht gegeben und eine vertiefende Betrachtung kann entfallen.

### Reptilien

Die Mauereidechse wurde nur im südlichen Randbereich des Plangebiets angetroffen. Der Erhaltungszustand der Art wird als günstig eingestuft. Die Wirkungsempfindlichkeit der Art gegenüber dem Vorhaben wird als sehr gering eingeschätzt, eine vertiefende Betrachtung ist nicht erforderlich. Mit der Umsetzung der im Kapitel B 7 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

### Amphibien

Eine erhebliche Betroffenheit von Amphibien ist durch das Fehlen von Laichgewässern im Plangebiet und dessen Umgebung nicht gegeben. Folglich sind auch keine Sommerlebensräume betroffen. Die Artengruppe befindet sich daher nicht im Wirkraum des Vorhabens.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele der Lebensraumtypen und Zielarten des FFH-Gebiets sowie den Schutzzweck des Naturschutzgebietes können unter Berücksichtigung der im Kapitel B 7 beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

## **5.3 Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) sowie nach Anhang I der FFH-Richtlinie geschützten Biotope vor (LUBW, 2022).

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei mit drei Gewächs- und zwei Wohnhäusern sowie Teilbereiche der Mannheimer Straße und der Maria-Probst-Straße. Die ehemaligen Bewirtschaftungsflächen der Gärtnerei sind mit Gestrüpp und Bäumen überwachsen.

Es wird eine Biotoptypenkartierung gemäß der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird. Im Hinblick auf die Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung) wird der Baumbestand im Plangebiet erfasst und bewertet. Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 umfasst in § 2 als Schutzgegenstand alle

Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne, sofern sie in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben. Die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung ist möglich, wenn dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen oder veranlasst werden. Der konkrete Kompensationsbedarf wird zur Offenlage ergänzt.

## **5.4 Schutzgut Boden und Fläche**

### Bestand

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei mit drei Gewächs- und zwei Wohnhäusern sowie Teilbereiche der Mannheimer Straße und der Maria-Probst-Straße. Der Anteil versiegelter Fläche beläuft sich auf ca. 2200 m<sup>2</sup> (37 % des Geltungsbereiches). Aufgrund der anthropogenen Überformung weisen diese Bereiche größtenteils keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf. Die ehemaligen Bewirtschaftungsflächen der Gärtnerei sind überwiegend unversiegelt und mit Gehölzstrukturen überwachsen. Die ehemals gartenbaulich genutzten Bereiche weisen überwiegend natürliche Bodenfunktionen auf.

Es wurde eine baugrundtechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der Anlage 3 ist. Demnach lagert als oberste Schicht auf dem Areal eine bis zu 1 m starke künstliche Auffüllung, die als schwach schluffiger Sand mit Wurzelresten und durchwurzelter Passagen und anthropogenen Bestandteilen in Form von Schotter, Ziegel- und Glasresten angetroffen wurde. Partiiell besteht die oberste Schicht aus Oberboden. Danach folgt ein partiell schluffiger bis stark schluffiger Feinsand, der in den rolligen Bereichen eine zunächst lockere Lagerung und in den plastischen Bereichen eine halbfeste Konsistenz aufweist. Mit voranschreitender Teufe nimmt der Schluffanteil ab und es wurden lockere bis mitteldichte Lagerungen erbohrt. Anschließend folgt ein kiesiger bis stark kiesiger Sand mit dichter bis sehr dichter Lagerungen bis zur erbohrten Endteufe von 6 m. Darüberhinausgehend wurden zwei weitere Kernbohrungen bis zu einer Tiefe von mindestens 20 m durchgeführt. Im Ergebnis folgt mit voranschreitender Teufe Kies, stark steinig bis hin zu Stein, stark kiesig ohne bindige Beimengungen bei mittelschwerem bis partiell schwerem Eindringwiderstand. Basierend auf der Auswertung der erbohrten Beschaffenheit und den durchgeführten Standard Penetration Tests (SPT) kann mit voranschreitender Teufe eine konstant mindestens dichte Lagerung angesetzt werden. Sofern es zum Aushub einer doppelten Unterkellerung kommt, ist unter Umständen im Sohlbereich mit bis zu Bodenklasse 5 (Schwer lösbare Bodenarten) zu rechnen.

Aufgrund der früheren gartenbaulichen Nutzung wurde eine umwelttechnische Stellungnahme erstellt, die Gegenstand der Anlage 4 ist. Aus den drei Gewächshäusern wurden Bodenproben entnommen und auf Pflanzenschutzmittel untersucht. Im Ergebnis konnten bis auf den Summenparameter Organochlorpestizide (DDT) in zwei Bodenproben keine Pflanzenschutzmittel nachge-

wiesen werden. Unter Zugrundelegung der Prüfwerte für Dichlordiphenyltrichlorethan (DDT) aus der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist zu erkennen, dass die gemessenen Werte mit 0,1 und 0,3 mg/kg weit unter dem Prüfwert für Kinderspielflächen mit 40 mg/kg bzw. 80 mg/kg für Wohngebiete liegen. Die entnommenen Mischproben wurden überdies auf die Parameter Chlorid und Sulfat im Eluat untersucht. Aufgrund der ermittelten Konzentrationen ergeben sich Einstufungen in die Zuordnungswerte Z1.2 bis >Z2. Aus gutachterlicher Sicht wird deshalb empfohlen, die Bodenmatrix aus den Gewächshäusern vor dem Rückbau der selbigen, getrennt von sonstigen Bodenmassen, auf jeweils getrennten Halden aufzusetzen und diese dann im Anschluss einer abfalltechnischen Deklarationsanalytik zu unterziehen.

### Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es nach derzeitigem Planungsstand zu einer potenziellen Flächenversiegelung von ca. 4.600 m<sup>2</sup> und der Inanspruchnahme von anthropogen überprägten, teilweise unversiegelten Flächen. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Der hierfür erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird teilweise innerhalb des Geltungsbereichs durch die Festsetzung von Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung erbracht. Der darüberhinausgehende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich wird zur Offenlage ergänzt.

## **5.5 Schutzgut Wasser**

### Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten und Hochwasserentstehungsgebieten. Weiterhin befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Neckar (Bundeswasserstraße) nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 20 bis 30 m (LUBW, 2022).

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Heidelberg weisen für das Plangebiet im Bestand großflächige Überflutungstiefen von 10 – 50 cm auf (außergewöhnliches Starkregenszenario). Bei der Erstellung eines Entwässerungskonzepts ist deshalb sowohl die natürliche Regenwasserbewirtschaftung als auch das Starkregenrisikomanagement einzubeziehen. Entsprechende multifunktionale Retentionsräume sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Mannheim-Rheinau“ mit der WGS-Nr. 222031. Die Rechtsverordnung vom 07.01.2014 ist entsprechend zu beachten.

Gemäß der baugrundtechnischen Untersuchung wurde bei einer Sondierung in einer Tiefe von ca. 3,7 m bis 4,3 m ein vernässter Bereich aufgenommen. Weiterhin wurde in den Tiefbohrungen bei ca. 13,5 m unterhalb des Geländes

ein Aquifer angetroffen. Es ist somit möglich, dass es zu niederschlagsbedingten und oberflächennahen Aufstauungen bedingt durch die partiell bindigen Bodenschichten kommen kann. Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden.

Die anstehenden Böden sind von ihrer Durchlässigkeit mit  $1 \times 10^{-1}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s einzustufen. Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück grundsätzlich möglich.

### Auswirkungen

Infolge der Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien und durch grünordnerische Festsetzungen, wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung, wird das Wasserrückhaltungs- und Versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt.

Des Weiteren wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das u.a. das Thema Starkregen berücksichtigen wird und Gegenstand der Offenlage sein wird. Dieses wird vorab mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Mit der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und der eingriffsmindernden Begrünungsmaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

## **5.6 Schutzgut Klima / Luft**

### Bestand

Gemäß Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg ist das Plangebiet als Wirkungsbereich (Wi-W6) erfasst. Das bioklimatische Belastungspotenzial der bebauten Flächen wird als hoch eingestuft. Die Bebauung führt zu einer moderaten Überwärmung in den Nachtstunden. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich wirken sich ganztagig klimaökologisch positiv aus. Den Grün- und Freiflächen kommt somit aufgrund ihrer Lage im unmittelbaren Einflussbereich der bioklimatisch hoch belasteten Siedlungsflächen, eine hohe bioklimatische Bedeutung zu. Die nächtlichen Luftaustauschprozesse werden im Wesentlichen durch den Neckartalabwind gesteuert.



Ausschnitt aus dem Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg – Anhang B. Bei den grün dargestellten Flächen handelt es sich um Ausgleichsräume; orange dargestellt sind die bioklimatisch belasteten Flächen. Die Lage des Geltungsbereichs ist gelb umrandet. (Quelle: GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA, 2015)

## Auswirkungen

Im Zuge der Neubebauung des Areals werden die Bestandsgebäude der ehemaligen Gärtnerei abgerissen und damit neue Freiflächen im Osten des Plangebietes geschaffen. In diesem Bereich verbessert sich der Austausch klimatisch positiv wirksamer Luftmassen. Der Neubau hingegen nimmt einen Großteil der bestehenden Grün- und Freiflächen in Anspruch. Des Weiteren führt das Vorhaben zu einer Mehrversiegelung innerhalb des Plangebietes, wodurch sich die bioklimatische Belastungssituation erhöht. Durch die gewählte Baukörperstellung in West-Ost-Richtung zusammen mit der geplanten Höhenstufung des Gebäudekomplexes ist der Luftaustausch weiterhin möglich. Darüber hinaus werden mit den grünordnerischen Festsetzungen wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung kleinklimatische Gunsträume geschaffen. Das Vorhaben entspricht damit den standortbezogenen Planungshinweisen im Anhang B des Stadtklimagutachtens. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die thermische Belastungssituation sowie eine Beeinträchtigung des Luftaustausches sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung ist geplant, auf dem Hochpunkt Photovoltaikanlagen in Kombination mit Dachbegrünung zu installieren. Für das Bauvorhaben ist darüber hinaus eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Diesbezüglich werden Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 6.1.7 und 6.1.11). Den Erfordernissen des Klimaschutzes im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB wird somit Rechnung getragen.

## **5.7 Schutzgut Landschaft**

### Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LUBW, 2022) im Südosten des Heidelberger Stadtteils Wieblingen unmittelbar am Neckar

zwischen der Mannheimer Straße und der Maria-Probst-Straße. Der Geltungsbereich ist geprägt durch die Bebauung der ehemaligen Gärtnerei und die verbuschten Freiflächen. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur zeichnet sich maßgeblich durch die Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen der SRH-Hochschule sowie die Wohnbebauung für Studierende aus.

### Auswirkungen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes entlang der Mannheimer Straße unmittelbar am Neckar. Im Gesamtkomplex des Hochschulcampus steht das markante Gebäude als Referenz für die städtebauliche Weiterentwicklung des Campusgeländes. An der zukünftigen Zufahrt zum SRH-Campus im Südosten bildet das Gebäude mit den publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss den städtebaulichen Auftakt in das Hochschulquartier. Durch die Höhe des versetzt angeordneten Baukörpers wird ein weiterer Hochpunkt zu dem bereits campusprägenden „Science-Tower“ geschaffen, was zu einer klaren Adressbildung im Stadtgefüge von Heidelberg führt. Darüber hinaus erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung durch grünordnerische Festsetzungen wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung.

## **5.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### Bestand

Bau- oder Bodendenkmälern sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie dessen Umfeld nicht bekannt.

In der Maria-Probst-Straße liegen Wasser-, Gas- und Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke Heidelberg sowie ein Abwasserkanal des Abwasserzweckverbands Heidelberg. Diese sind bei Bauarbeiten zu beachten. Der vorhandene Abwasserkanal muss künftig, auch im Hinblick auf die Entwicklung des SRH-Campus, in Betrieb und zugänglich bleiben.

Im Bereich der Mannheimer Straße gibt es eine Beleuchtungsfreileitung inklusive Beleuchtungsmasten für die Mannheimer Straße.

### Auswirkungen

Der Abwasserkanal in der Maria-Probst-Straße wird unter Berücksichtigung des zu beachtenden Schutzstreifens von 5 m (je 2,5 m beiderseits der Leitungsachse) mit der Festsetzungen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers bauplanungsrechtlich gesichert. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## **5.9 Wechselwirkungen**

Nachteilige, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgehen, sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu erwarten.

## **6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Fläche weiter verbuscht und die Gebäude verfallen. Das Plangebiet ist derzeit hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen teilweise als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von Bedeutung.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

### **7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Für das Plangebiet wurden nach derzeitigem Planungsstand die im Folgenden genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet:

#### Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- *wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt*

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Rückbau der Gebäude außerhalb der gesetzlich geschützten Brutzeit, d. h. ab Oktober bis Februar. Dieser Zeitraum berücksichtigt auch den Aktivitätszyklus der Fledermäuse, die dann ihre Winterquartiere aufsuchen.
- Sollte ein Baubeginn erst später als zu dem oben genannten Zeitraum möglich sein, ist sicherzustellen, dass Brut- und Quartiermöglichkeiten am Gebäude vorab versiegelt werden. Spalten und Löcher sind z. B. leicht mit PU-Schaum zu verschließen oder können mit Folien abgehängt werden.

- Einzäunung des Plangebiets mit einem Reptilienschutzzaun nach der Rodung, um einer Besiedelung der offenen Flächen durch die Mauereidechse vorzubeugen.
- Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch die Festsetzung von Baumpflanzungen, extensiver und intensiver Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung.
- Auswahl entsprechender Leuchtmittel zur Minderung der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte.
- Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag. Ein Vogelschlagkonzept ist vor Einreichung des Bauantrags zu erstellen und mit der UNB abzustimmen.

#### Schutzgut Boden und Fläche

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.
- Begrünung der Tiefgaragendächer und Grundstücksfreiflächen.

#### Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung.

#### Schutzgut Klima/Luft

- Baukörperstellung in West-Ost-Richtung und Höhenstaffelung des Gebäudekomplexes.
- Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung.
- Erhaltung bzw. Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch die Festsetzung von Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung.

#### Schutzgut Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse), durch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Werbeanlagen etc.) sowie durch grünordnerische Festsetzungen (Baumpflanzungen, Begrünung der Dach-, Fassaden- und Grundstücksfreiflächen).

#### Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Sicherung des Abwasserkanals durch Festsetzung einer Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers.

## **7.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Realisierung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich wird zur Offenlage ergänzt.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (siehe Anlage 2):

- Anbringung von zwei Ersatznistkästen in Nord / Nordost- Ausrichtung für Gebäudebrüter an den neuen Gebäuden in 3-4 m Höhe,
- Anbringung von zwei Ersatznistkästen in Nord / Nordost- Ausrichtung für Höhlenbrüter an den neuen Gebäuden oder zu pflanzenden Bäumen,
- Anbringung eines Fledermausflachkastens in Nord / Nordost- Ausrichtung an den neuen Gebäuden oder zu pflanzenden Bäumen in 3-4 m Höhe, mit freiem Anflug.

## **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.

Unter Zugrundelegung der in Kapitel B 7 des Umweltberichtes definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

## **9. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die verwendeten technischen Verfahren zu den Themen Einzelhandel, Artenschutz und Boden entsprechen dem Stand der Technik. Sie sind in den Fachgutachten dokumentiert.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Ebene der Bauleitplanung ermitteln, beschreiben und be-

werten zu können. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich, das Schallgutachten sowie das Entwässerungskonzept werden zur Offenlage ergänzt. Darüber hinaus sind technische Lücken oder fehlende Kenntnisse nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

## **10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wird zur Offenlage ergänzt.

## **11. Flächenbilanz**

Wird zur Offenlage ergänzt.

## 12. Quellenverzeichnis

- BOGEVISCHS BUERO ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH, LOHRER HOCHREIN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH (2021): Leitfaden zum Rahmenplan SRH Campus Heidelberg. München.
- GEONET UMWELTCONSULTING GMBH, ÖKOPLANA, PROF. FR. G. GROSS (2015): Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg. Hannover.
- INSTITUT FÜR ENERGIE- UND UMWELTFORSCHUNG HEIDELBERG (2019): Fortschreibung des Masterplan 100 % Klimaschutz der Stadt Heidelberg. Heidelberg.
- LGRB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2022): LGRB-Kartenviewer. Internetseite: <https://maps.lgrb-bw.de/> (zuletzt abgerufen am 18.08.2022).
- LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW. Internetseite: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/> (zuletzt abgerufen am 18.08.2022).
- NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM (2020): Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung. Mannheim.
- NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM (1999): Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim. Mannheim.
- PLESSING (2024) Artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Rahmenplan SRH Campus Heidelberg - Anlage 05 zu Drucksache 0160/2023/IV
- VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Mannheim.
- WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG – ABT. 5 STRUKTURPOLITIK UND LANDESENTWICKLUNG (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002). Stuttgart.