

**Bebauungsplan mit  
örtlichen Bauvorschriften**

**Bergheim -  
Bebauungsplan „Kurfürsten - Anlage  
Nord, westlicher Teil“**

03/33/00

**Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Bauungsplan</b> .....	<b>7</b>
1. Erfordernis der Planaufstellung .....	7
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	7
1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele .....	7
1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
1.4. Verfahren.....	8
1.5. Planungsgrundlagen .....	9
1.6. Eigentumsverhältnisse .....	10
1.7. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich .....	11
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen .....	13
2.1. Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg.....	13
2.2. Regionalplan .....	13
2.3. Flächennutzungsplan .....	14
3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben .....	16
3.1. Schalltechnische Untersuchung.....	16
3.2. Archäologie und Kulturdenkmäler .....	18
3.3. Weitere Planungsvorgaben und fachrechtliche Schutzgebiete.....	18
4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte .....	19
4.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) .....	19
4.2. Modell räumliche Ordnung MRO.....	19
4.3. Stadtteilrahmenplan 1994/1997 .....	20
4.4. Einzelhandelskonzept für Heidelberg .....	21
4.5. Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg .....	21
4.6. Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte.....	22
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	23

5.1.	Vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet .....	23
5.2.	Nutzungsstruktur im Umfeld.....	23
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands .....	24
5.4.	Verkehrliche Situation .....	24
6.	Städtebauliche Planungskonzeption .....	25
6.1.	Baustruktur und Nutzung .....	25
6.2.	Verkehr .....	26
6.3.	Grünstruktur .....	29
7.	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange .....	30
7.1.	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	30
7.2.	Gestaltung des Ortsbilds.....	31
7.3.	Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs .....	31
7.4.	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung .....	32
7.5.	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung .....	32
7.6.	Belange der Ver- und Entsorgung .....	32
7.7.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	33
7.8.	Belange des Artenschutzes.....	33
7.9.	Belange des Denkmalschutzes.....	33
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans .....	34
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan .....	34
8.2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO .....	44
8.3.	Nachrichtliche Übernahmen.....	44
8.4.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....	45
9.	Verfahren und Abwägung .....	50
9.1.	Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss .....	50
9.2.	Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	50

9.3.	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung .....	51
9.4.	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	51
9.5.	Ergebnis der Behördenbeteiligung .....	52
9.6.	Abwägungs- und Satzungsbeschluss .....	52
10.	Durchführung und Kosten.....	79
10.1.	Grundbesitzverhältnisse .....	79
10.2.	Bodenordnung.....	79
11.	Verzeichnis der Gutachten .....	79
<b>B.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>80</b>
1.	Beschreibung der Planung .....	80
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	80
1.2.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	82
1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	83
2.	Ziele des Umweltschutzes / Übergeordnete Vorgaben und Planungen.....	84
2.1.	Landschaftsplan .....	84
2.2.	Schutzgebiete und -objekte .....	85
2.3.	Biotopverbund / -vernetzung .....	86
2.4.	Artenschutzplan (Biodiversity Action Plan).....	86
2.5.	Biodiversitätsstrategie Heidelberg .....	87
2.6.	Klimaschutz .....	88
2.7.	Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg .....	91
2.8.	„Heidelberger Dach(g)arten“ - Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg .....	91
3.	Fachgutachten.....	92
3.1.	Baumschutz .....	92
3.2.	Artenschutz .....	92
3.3.	Boden- / Wasserschutz.....	96
3.4.	Lufthygiene .....	98

3.5.	Schallschutz.....	99
4.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens .....	99
5.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands .....	99
5.1.	Naturräumliche Gliederung, Geologie und Relief .....	99
5.2.	Schutzgut Fläche .....	99
5.3.	Schutzgut Boden .....	100
5.4.	Schutzgut Wasser.....	100
5.5.	Schutzgut Luft / Klima .....	100
5.6.	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	100
5.7.	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild .....	101
5.8.	Schutzgut Mensch und Erholung.....	101
5.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	102
6.	Alternativenprüfung.....	102
6.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..	102
6.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	102
7.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens.....	103
7.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	103
7.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	103
7.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	104
7.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima .....	105
7.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	105
7.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild .....	105
7.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung.....	106
7.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	106
7.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	107
7.10.	Weitere Belange des Umweltschutzes.....	107

8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	108
9.	Pflanzlisten .....	109
10.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	110
10.1.	Bestand .....	110
	Boden.....	114
10.2.	Planung .....	114
	Biotope .....	115
	Boden.....	120
10.3.	Gegenüberstellung Bestand - Planung .....	121
	Biotope .....	121
	Boden.....	121
11.	Zusätzliche Angaben .....	121
11.1.	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung .....	121
11.2.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	122
11.3.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	122
11.4.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .	122
11.5.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	122
11.6.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	122
11.7.	Monitoring .....	122
11.8.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	123
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	124

# A. Bebauungsplan

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht. Ziel ist es, der zentralen Lage des Plangebiets Rechnung tragend ein gemischtes Gebiet zu entwickeln, der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum in Heidelberg zu begegnen und gleichzeitig dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ Rechnung zu tragen.

Anlass der Planung ist das Vorhaben der EPPL GmbH in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) zur Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Geländes der Heidelberger Druckmaschinen AG und des daran angrenzenden Areals der Stadtwerke Heidelberg (SWHD). Da sich das Areal des Landratsamtes ebenfalls in Richtung des ehemaligen Polizeireviers transformiert, ist der Bereich östlich der Gaswerkstraße bis zur Römerstraße ebenfalls mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem Gelände Baurecht für ein neues, durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Dazu wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt. Die Lagequalität des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof erfordert darüber hinaus eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals als neues urbanes Stadtquartier Rechnung trägt. Neben der Nutzungsmischung liegt der Fokus des Quartiers auf der Schaffung unterschiedlicher Freiräume. Schließlich soll ein Geflecht aus Wegebeziehungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung, die einzelnen unterschiedlich dimensionierten Freiräume im Quartier fußläufig miteinander verknüpfen und darüber hinaus das Quartier mit dem umliegenden Stadtgefüge verbinden.

Die Grundlage für den Bebauungsplan und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung bilden die Gesamtkonzeption des bis 2021 durchgeführten städtebaulich-architektonisch-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs, die daran anknüpfende kooperative Optimierungsphase sowie die hierfür eingeholten Stellungnahmen und Gutachten im Laufe des Bebauungsplanverfahrens.

### 1.2. 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. Der Bebauungsplan „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Baubereich, der sich als ein bedeutender Emittent von klimaschädlichen Gasen darstellt, fördern. Das Plangebiet soll dabei einer Nutzung

zugeführt werden, die den künftigen NutzerInnen und deren Nutzungsbedürfnissen sowie auch den Bedürfnissen der künftigen Generationen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf gesichert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an eine soziale Bodenpolitik (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden beziehungsweise bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### **1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Mit dem vorliegenden Planverfahren sollen die betroffenen rechtskräftigen Bebauungspläne

- Ehemaliges Bahngelände (04.03.01),
- Ehemaliges Bahngelände – Änderung mittlerer Teil (04.03.04),
- Ehemaliges Bahngelände – 2. Änderung mittlerer Teil (04.03.06),
- Print-Media-Academy (03.19.00) und
- Heidelberger Druckmaschinen (03.23.00)

überplant werden. Diesbezüglich gilt, dass der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ die überlagerten Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne ersetzt.

### **1.4. Verfahren**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption aus dem Wettbewerbsverfahren, hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2022 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Es gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 – 4b BauGB.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern/Mannheim. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Umweltberichts als Teil B der Begründung; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

## 1.5. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

### Allgemeine Grundlagen

- Ortsbegehungen des Plangebietes im Januar sowie Juli 2024
- Auszug aus dem amtlichen städtischen Liegenschaftskataster

### Übergeordnete Planungen

- LEP - Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)
- ROP - Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020
- FNP - Rechtskräftiger Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, Stand 08/2024
- LP - Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim unter [http://www.nv-hd-ma.de/landschaft/landschaft\\_plan.html](http://www.nv-hd-ma.de/landschaft/landschaft_plan.html), abgerufen 05/2024

### Planungen und Konzepte der Stadt Heidelberg

- Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015, Stand 03/2007
- Modell Räumliche Ordnung, Stand 03/2000 unter <https://www.heidelberg.de/HD/Rathaus/Modell+Raemliche+Ordnung.html>, abgerufen 07/2024
- Stadtteilrahmenplan Bergheim, Teil 2 Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge, Stand 03/1997
- Stadtteilrahmenplan Bergheim, Teil 1 Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung, Stand 05/1994
- Einzelhandelskonzept für Heidelberg, Stand 03/2022
- Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 03/2019
- Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg, Fortschreibung des Gutachtens von 1995, Stand 06/2015
- Masterplan 100% Klimaschutz, Stand 11/2019
- Klimaschutzaktionsplan, Stand 11/2019
- Artenschutzplan Heidelberg, Stand 1997
- Biodiversitätsstrategie Heidelberg, Eckpunkte – Ziele - Maßnahmen, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, 03/2021
- Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung), Stand 07/1996
- „Heidelberger Dach(g)arten“ Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg, Arbeitspapier Umweltamt, Stand 06/2024
- Starkregengefahrenkarte Plangebiet, Auszug aus dem Geographisch-Technischen-Informationssystem der Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, 03/2020)

### Sonstige Quellen

- Abfrage des Geoportals Baden-Württemberg, [https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:karten\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:karten))
- UDO BW - Umwelt-Daten und -Karten Online der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>, abgerufen 05/2024

### Planungen, Konzepte und Fachgutachten zum Vorhaben

- Städtebaulicher Rahmenplan HDM-/SWHD-Areale Heidelberg, Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten (Mainz), Fink+Jocher Architekten (München), a+r Architekten GmbH (Stuttgart), Bilger Fellmeth Architekten BdA (Frankfurt), Stand 07/2024

- Freiflächenplanung, Bierbaum. Aichele. Landschaftsarchitekten Part. GmbB, Stand 09/2024
- Stellungnahme des Amts für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Gelände Kurfürsten-Anlage SWHD, 09/2024
- Lufthygienegutachten, Ermittlung der Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplangebiet Kurfürsten-Anlage-Nord, verursacht durch das „Heizwerk Mitte“ der Stadtwerke Heidelberg, erarbeitet durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, Stand 05/2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Kurfürstenanlage Nord; westlicher Teil in Heidelberg, erarbeitet durch das Büro Firu GfI mbH (Kaiserslautern), Stand 09/2024
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Kurfürsten-Anlage-Nord – Westlicher Teil“ in Heidelberg, erarbeitet durch das Büro BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR (Heidelberg), Stand 12/2023
- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Kurfürsten-Anlage Nord – Westlicher Teil“ in Heidelberg, erarbeitet durch das Büro BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR (Heidelberg), Stand 08/2024
- Nachkartierung Uhu und „Enten-Taxi“ zum Vorhaben „Kurfürsten-Anlage Nord – Westlicher Teil“ in Heidelberg, erarbeitet durch das Büro BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR (Heidelberg), Stand 04/2025

#### **1.6. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück der ehemaligen Heidelberger Druckmaschinen (HDM-Areal) ist mittlerweile im Eigentum der EPPLE GmbH. Eigentümer des angrenzenden Areals sind die Stadtwerke Heidelberg (SWHD-Areal). Das Gelände des Landratsamtes und des ehemaligen Polizeireviers ist im Eigentum des Rhein-Neckar-Kreises. Die derzeit als Stichstraßen vorliegenden Straßen Kirchstraße und Gaswerkstraße sind im Eigentum der Stadt Heidelberg.

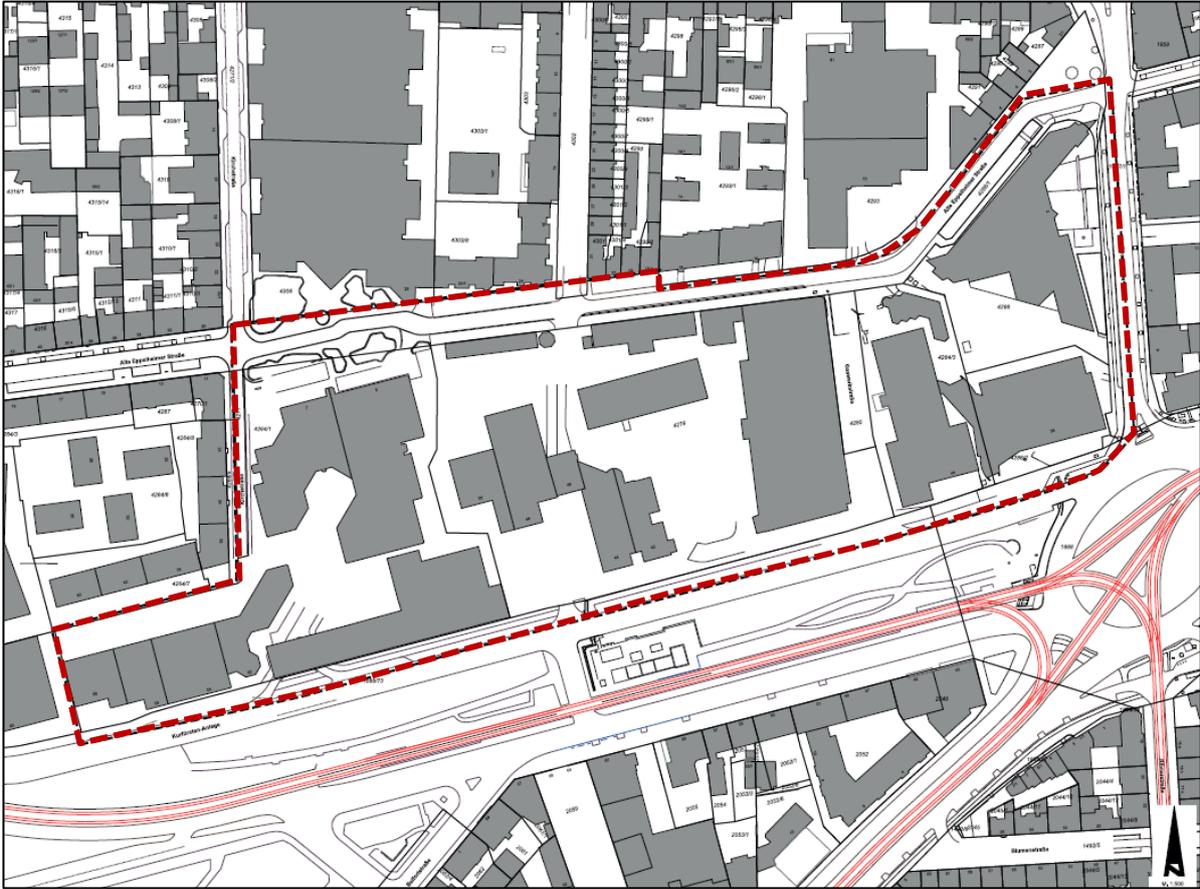
### 1.7. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Heidelberger Stadtteil Bergheim in der Nähe der Weststadt und wird von der Alten Eppelheimer Straße im Norden, der Römerstraße im Osten, der Kurfürsten-Anlage im Süden sowie der Kirchstraße im Westen begrenzt.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Gesamtstadt (Quelle: Stadt Heidelberg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6 ha, umfasst in der Gemarkung Heidelberg die Flurstücke 4264/1, 4264/9, 4279, 4280, 4284/3, 4286/2, 4286, 1887/1 (tw.), 4286/1, 3394/1 (tw.), 1888/73 (tw.) und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: Stadt Heidelberg 2022)

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

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

### **2.1. Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

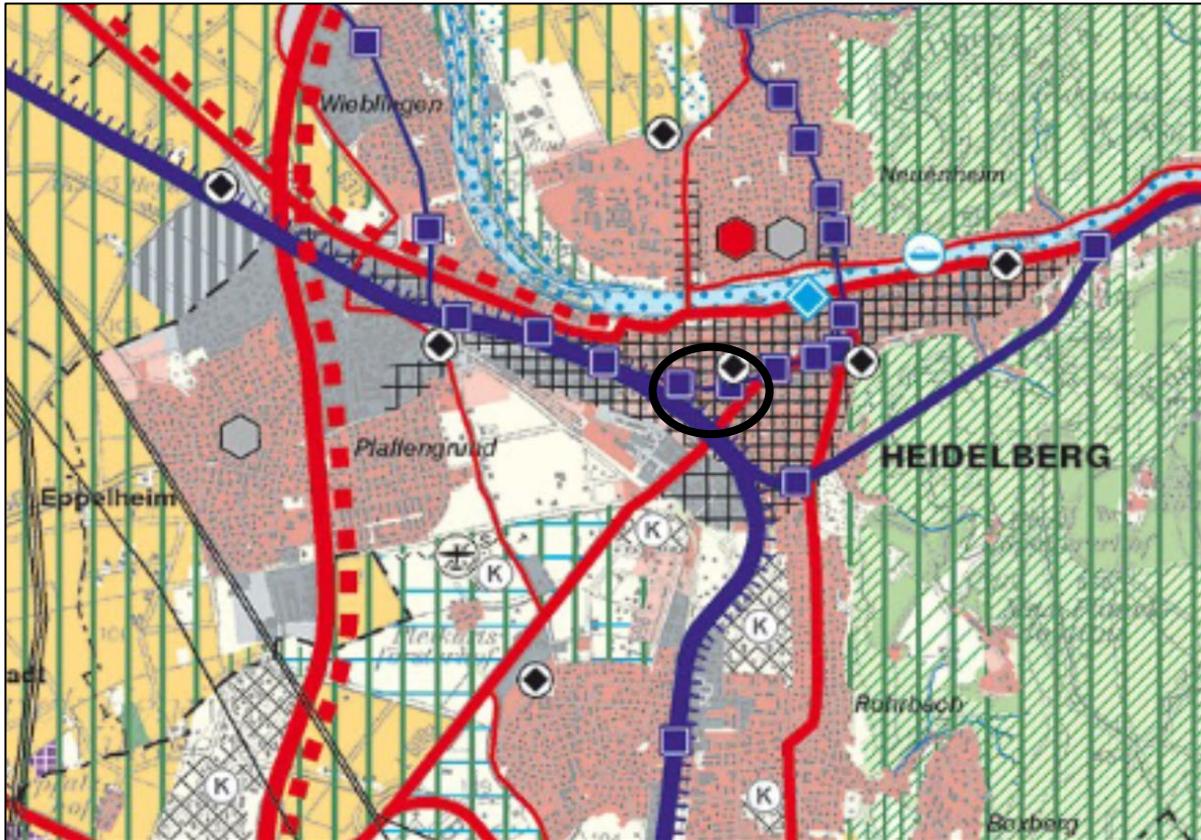
Des Weiteren sind die folgenden Ziele zu beachten:

- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- Nutzung vorrangig der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven
- Ausweisung von Neubauf lächen vorrangig in Entwicklungsachsen und auf Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem
- Hinwirken auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen

Damit passt sich der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung an.

### **2.2. Regionalplan**

Der im September 2014 genehmigte Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 weist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ sowie „Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“ aus (siehe nachfolgende Abbildung). Die vorliegende Planung entspricht aufgrund der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebiets sowie einer Fläche für Gemeinbedarf den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (Quelle: ERP Rhein-Neckar 2014)

### 2.3. Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan stellt den westlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar (siehe nachfolgende Abbildung). Der östliche Teilbereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Ordnung und Sicherheit“ dargestellt. Der östliche Teilbereich umfasst dabei das Areal der Stadtwerke, das Landratsamt und die ehemalige Polizeistation.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2024)

Der Bebauungsplan setzt den Bereich zwischen der Gaswerkstraße und der Römerstraße (Landratsamt) entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche fest.

Der Bebauungsplan weist im westlichen und mittleren Bereich des Plangebiets bis zur Gaswerkstraße Urbane Gebiete aus. Dies entspricht im westlichen Bereich den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Im mittleren Bereich stellt der Flächennutzungsplan auf rund 2 Hektar eine Gemeinbedarfsfläche dar. Hierbei handelt es sich zum einen um den Bereich des Stadtwerke Areals mit rund 1,3 Hektar, der unmittelbar einer neuen Nutzung zugeführt und entwickelt werden soll, zum anderen um Bereiche, deren Nutzungsart gemäß der städtebaulichen Konzeption weiterhin dem Gemeinbedarf dienen (rund 0,7 Hektar). Hierbei handelt es sich um das bestehende Heizkraftwerk und Gebäude für die Stadtverwaltung, sowie die künftige Kindertagesstätte.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als Urbanes Gebiet sind Anlagen für Verwaltungen und für soziale Zwecke, und damit Nutzungen zugunsten des Gemeinbedarfs, weiterhin allgemein zulässig. Der Bebauungsplan lässt darüberhinaus durch Ausweisung des Urbanen Gebietes Entwicklungsoptionen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu. Diese Entwicklungsmöglichkeiten entsprechen den rund um das Gebiet getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung der Gemeinbedarfsfläche dient zum einen der Flächensicherung für die betroffene Kommune, zum anderen gründet sie auf der vorhandenen bisherigen Nutzung. Beides wird dem Willen der Stadt Heidelberg nach in Teilen aufgegeben. Auswirkungen auf andere Mitgliedskommunen im Nachbarschaftsverband sind ebenso ausgeschlossen wie Auswirkungen auf zentrale Ziele und Steuerungsfunktionen des Flächennutzungsplans über den betroffenen Bereich hinaus.

Die Ziele der Bebauungsplanung stehen denen der Flächennutzungsplanung somit nicht entgegen.

Der Bebauungsplan kann trotz Abweichung in Teilbereichen aufgrund der tatsächlichen Nutzungen, der planungsrechtlich weiterhin zulässigen Nutzungen des Gemeinbedarfs und aufgrund der Tatsache, dass keine Auswirkungen auf die Kernziele des gesamten Flächennutzungsplans vorliegen, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

## 3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

### 3.1. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung wurde seitens des Ingenieurbüros FIRU GFI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“ (09/2024) erstellt.

#### Verkehrslärm im Plangebiet<sup>1</sup>

Bei der Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wurde der Kfz-Verkehr auf den in der Umgebung verlaufenden Straßen sowie der Schienenverkehr der Straßenbahnlinien in der Kurfürsten-Anlage berücksichtigt.

Im Lärmgutachten wurde zum einen die freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets ohne Abschirmung durch die geplanten Gebäude des Rahmenplans berechnet, um eine Worst-Case-Betrachtung der Verkehrslärm Belastung im Plangebiet zu ermöglichen. Diese Berechnung ist maßgeblich für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen und stellt somit für jede Phase der baulichen Entwicklung den ungünstigsten Fall dar.

Zusätzlich wurde auch die Lärmsituation mit der vollständigen Bebauung nach dem Rahmenplan dargestellt, um die Verbesserung der Lärmsituation aufgrund der Abschirmung durch die Gebäude abzubilden.

Im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung in den Urbanen Gebieten Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 65 dB(A) am südlichen Rand des Geltungsbereichs berechnet. An der nördlichen Plangebietsgrenze werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) prognostiziert.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A) wird in der nördlichen Hälfte des Plangebiets weitestgehend eingehalten.

In der Gemeinbedarfsfläche werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 63 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 63 dB(A) wird in den unteren Geschossen in der westlichen Hälfte der Gemeinbedarfsfläche eingehalten.

Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung in den Urbanen Gebieten Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) am südlichen und von bis zu 54 dB(A) am nördlichen Rand des Plangebiets berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten.

In der Gemeinbedarfsfläche werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 53 dB(A) wird um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 53 dB(A) wird nahezu in der gesamten Gemeinbedarfsfläche überschritten.

---

<sup>1</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage Nord; westlicher Teil in Heidelberg, Stand 09/2024 S. 25ff.

Hinsichtlich Außenwohnbereichen (vor allem Balkone) wird der Schwellenwert von 64 dB(A) an den der Alten Eppelheimer Straße zugewandten Gebäudefassaden der geplanten Bebauung eingehalten. An vereinzelten Abschnitten der der Kurfürsten-Anlage zugewandten Südfassaden der im Süden des Geltungsbereichs geplanten Bebauung wird der Schwellenwert von 64 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten.

#### *Fazit*

Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete sowie für Kerngebiete werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wegen der örtlichen Verhältnisse (Abstände zwischen Verkehrsstrassen und geplanter Bebauung/ Höhe der geplanten Bebauung) sind wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche nicht möglich. Es erfolgt die Festsetzung von passivem Lärmschutz.

#### Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets<sup>2</sup>

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen bzw. bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet bereits Kfz-Verkehre auf den in der Umgebung verlaufenden Straßen erzeugt haben und durch die nach der Aufstellung des Bauungsplans „Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“ zulässigen Nutzungen keine relevanten Zunahmen dieser Verkehrsmengen zu erwarten sind. Somit führt die Planung zu keiner wesentlichen Lärmzunahme des Verkehrslärms in der Umgebung des Plangebiets gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen.

#### Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets<sup>3</sup>

Unter Berücksichtigung des im Schallgutachten beschriebenen Emissionsmodells wird innerhalb des Tagzeitraums (06.00 – 22.00 Uhr) der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) an allen Gebäuden im Plangebiet eingehalten.

An den bestehenden Gebäuden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im östlichen Geltungsbereich werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 60 dB(A) wird an allen Fassaden eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung ist nach den Regelungen unter Punkt 3.2.1. der TA Lärm als nicht relevant zu beurteilen.

In der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) werden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Urbane Gebiete von 45 dB(A) an den Zufahrten und Toren der Tiefgaragen zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude berechnet. Maßgeblich für diese Überschreitungen sind die durch die geplante Wohnnutzung verursachten Pkw-Bewegungen. Von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Tiefgaragennutzung betroffen sind Aufenthaltsräume bestimmter Fassadenabschnitte entlang der Alten Eppelheimer Straße und der Kurfürsten-Anlage. Die Geräuscheinwirkungen, die durch die nächtliche Nutzung der Tiefgaragen durch Anwohner verursacht werden, sind dabei als sozialadäquat hinzunehmen.

An den bestehenden Gebäuden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im östlichen Geltungsbereich werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 41 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 45 dB(A) wird an allen Fassaden eingehalten. Die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung ist nach den Regelungen unter Punkt 3.2.1. der TA Lärm als relevant zu beurteilen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bauungsplan Kurfürsten-Anlage Nord; westlicher Teil in Heidelberg, Stand 09/2024 S. 31

<sup>3</sup> Vgl. ebenda S. 48f.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine Gewerbelärmvorbelastung in der Umgebung, die im Zusammenwirken mit der Zusatzbelastung durch gewerbliche Betriebsvorgänge innerhalb des Plangebiets zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen könnte.

#### Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets<sup>4</sup>

Am Tag und in der ungünstigsten Nachtstunde werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kurfürstenanlage Nord, westlicher Teil“ eingehalten.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine Gewerbelärmvorbelastung in der Umgebung, die im Zusammenwirken mit der Zusatzbelastung durch gewerbliche Betriebsvorgänge innerhalb des Plangebiets zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen könnte.

### **3.2. Archäologie und Kulturdenkmäler**

Das Kurpfälzische Museum teilt mit Schreiben vom 24.11.2022 mit, dass sich im überplanten Bereich mehrere bekannte Fundstellen befinden:

- Siedlungen der Vorgeschichte und der Merowingerzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Bergheim
- Römerstraße von Speyer nach Heidelberg-Neuenheim
- Römerstraße von Wiesloch nach Heidelberg-Neuenheim
- Merowingerzeitliches Gräberfeld

In den zur Bebauung vorgesehenen Arealen (hier v.a. Fl.St. 4264/1, 4279) ist mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen, an deren Erhaltung nach § 2 DSchG ein öffentliches Interesse besteht. Daher weist das Kurpfälzische Museum darauf hin, dass alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden dürfen.

Das Kurpfälzische Museum Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie ist deshalb mindestens 10 Werkzeuge zuvor schriftlich vom Beginn eines Erdaushubs zu unterrichten. Eine Zuwiderhandlung stellt gem. § 27 Abs. 1 und 2 ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der als Ordnungswidrigkeit geahndet wird. Beim Auftreten von Funden oder Befunden muss die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Um einen verzögerungsfreien Ablauf der Baumaßnahmen sicher zu stellen, empfiehlt das Kurpfälzische Museum den Bauträgern möglichst frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Archäologie am Kurpfälzischen Museum Heidelberg (Tel. 06221/58-34180) Kontakt aufzunehmen.

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebiets ein Gebäude auf der Liste der Kulturdenkmäler vermerkt. Dabei handelt es sich um ein Elektrizitätswerk auf dem alten Gaswerksgelände (Baujahr 1899-1900). Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme ist über einen Planeintrag in den Bebauungsplan erfolgt.

### **3.3. Weitere Planungsvorgaben und fachrechtliche Schutzgebiete**

Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, wird u.a. zu den Themen Natur-, Arten- sowie Wasserschutz, Starkregengefährdung, Lufthygiene und Altlasten vollumfänglich auf die Ausführungen des Umweltberichts als Teil B der Begründung verwiesen.

---

<sup>4</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage Nord; westlicher Teil in Heidelberg, Stand 09/2024 S. 51

## 4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

### 4.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Die Stadt Heidelberg hat 1997 den Stadtentwicklungsplan 2010 (STEP) aufgestellt. Der STEP bildet die Leitlinie der Stadtpolitik und Stadtentwicklung Heidelbergs. Aufgrund sich verändernder gesellschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen, beschloss der Gemeinderat im August 2006 die Fortschreibung des STEP mit einer Laufzeit bis 2015. Darin werden die bestehenden Kapitel um den Themenbereich “Demographischer Wandel” ergänzt.

Zentrale Inhalte und Ziele des STEP 1997 und 2015 sind:

- Die Bewahrung der Eigenart Heidelbergs
- die „Stadt der kurzen Wege“,
- neue Formen der regionalen Kooperation ermöglichen,
- die Stärkung der Vollbeschäftigung und des Mittelstandes,
- die Gleichstellung von Männern und Frauen,
- die Schaffung von Wohnraum für Alle,
- den dauerhaften Schutz der natürlichen Lebensgrundlage,
- Förderung umweltfreundlicher Mobilität sowie
- die Stadt des sozialen Ausgleiches und der kulturellen Vielfalt.

Das neue Kapitel des STEP 2015 beschäftigt sich mit den Veränderungen und den sich daraus ergebenden Chancen des Demographischen Wandels. Es gilt neben der Familienfreundlichkeit für alle Generationen den Charakter einer lebendigen, kreativen und toleranten Stadt zu erhalten und den demographischen Wandel aktiv zu gestalten.

Der Stadtentwicklungsplan 2015 bildet die Leitlinie für bestehende und zukünftige Beschlüsse und Projekte in der Stadt Heidelberg. Die vorliegende Planung fügt sich in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans ein.

### 4.2. Modell räumliche Ordnung MRO

Das Modell räumliche Ordnung aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan 2010 und zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt werden, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwicklungskorridors 1. Ordnung Richtung Altstadt.

„Das MRO war Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der 2006 beschlossen wurde und die räumliche Entwicklung bis zum Jahr 2015/2020 zeigt. Derzeit bereitet der Nachbarschaftsverband die Grundlagen für eine erneute Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes vor. Anlass ist der Abzug der amerikanischen Streitkräfte und die zukünftige Nutzung der Konversionsflächen. Das Modell räumliche Ordnung soll nach Abschluss der Diskussion um die Neunutzung der Konversionsflächen in Heidelberg fortgeschrieben werden.“<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.heidelberg.de/HD/Rathaus/Modell+Raeumliche+Ordnung.html>, abgerufen 01.07.2024



Modell Räumliche Ordnung

<p><b>Siedlungsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohngebiete (einschl. Sondernutzung Wohnen) / Mischgebiete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gewerbliche Bauflächen / Großfl. Einzelhandel mit und ohne zentrenrelevantem Sortiment</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gemeinbedarf / Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sondergebiet Militär / Sonstige Sondergebiete</li> </ul> <p><b>Zentrenstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Innenstadt und Verflechtungsraum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Nebenzentren</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Stadtteilzentren</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Quartiersversorgung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Versorgungszentren der amerik. Streitkräfte</li> </ul>	<p><b>Landschaftsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Überwiegend landwirtschaftliche Fläche / Waldgeprägte Flächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sonstige Grün- u. Freifl. / Gewässerflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hangkante 150 m, Hangbereich, Bergkuppe m</li> </ul> <p><b>Verkehrsnetz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Autobahn / Sonstige Hauptverkehrsstraßen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bahnlflächen / Bahntrassen, Tunnel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flugplatz</li> </ul>	<p><b>Maßnahmenbereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Schwerpunkttraum Wohnen / Schwerpunkttraum Wohnen u. Sondernutzung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Schwerpunkttraum Wohnen u. Arbeiten / Schwerpunkttraum Arbeiten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Schwerpunkttraum Sondernutzung</li> </ul> <p><small>Sondernutzung mit Zweckbestimmung:                  BG = Botanischer Garten                  TP = Technologiepark                  US = Fläche für Verlagerung amerik. Einrichtungen von der Bahninsel</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Entwicklung der Zentrenfunktion</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Entwicklungskorridor 1., 2., 3. Ordnung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Geplantes Versorgungszentrum der Streitkräfte</li> </ul> <p><b>Sonstige Darstellungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bauflächen landschaftlicher Prägung</li> </ul>
---	--	--

Plangebiet (gelb markiert) im Modell Räumlicher Ordnung, Stand März 2000

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als Entwicklungskorridor erster Ordnung vorgesehen ist, und schließt unmittelbar an einen Schwerpunktbereich an, der für die Entwicklung einer Zentrenfunktion vorgesehen ist. Die vorgesehene Entwicklung des Plangebiets mit einem Nutzungsmix im Rahmen des Urbanen Gebiets trägt der vorgenannten Lage und den Entwicklungsabsichten der Stadt Heidelberg Rechnung.

### 4.3. Stadtteilrahmenplan 1994/1997

Der Stadtteilrahmenplan Bergheim bestehend aus Teil 1: Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung (Stand Mai 1994) und Teil 2: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge (Stand März 1997) gibt den Rahmen für das zukünftige Handeln der öffentlichen und privaten Akteure in den einzelnen Stadtteilen vor. Ziel ist die Förderung einer geordneten sozialen, ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Entwicklung des Stadtteils.<sup>6</sup>

„Die Stadtteilrahmenplanung umfasst, über die im Flächennutzungsplan dargestellten oder in Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungsbereiche (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grünflächen etc.) und baulichen Anlagen hinaus, auch räumlich-strukturelle, funktionale, stadtgestalterische, sozio-ökonomische und ökologische Aspekte.“<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Quelle: Stadtteilrahmenplan Bergheim, Teil 1 Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung, Mai 1994, Heidelberg.  
<sup>7</sup> Quelle: Stadtteilrahmenplan Bergheim, Teil 2: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge, März 1997, Heidelberg.

Im zweiten Teil des Stadtteilrahmenplans Bergheim werden hierzu städtebauliche Zielvorstellungen für den Zeithorizont 2005 formuliert:

- Heidelbergs zweite Mitte - Ausbau als eigenständiger Stadtteil mit Innenstadtfunktionen
- Wohnen hat Vorrang
- Kleinräumige Versorgung sichern
- City-Erweiterung richtig dimensionieren
- Verbesserung der funktionalen und städtebaulichen Beziehungen zur Altstadt und Weststadt
- Stadtteil der kurzen Wege
- Stadt- und umweltverträglicher Verkehr
- Verkehrsberuhigung von außen nach innen

Die formulierten Zielvorstellungen zum Entwicklungskonzept für Bergheim finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung.

#### **4.4. Einzelhandelskonzept für Heidelberg**

Die Stadt Heidelberg hat zur Sicherung und Steuerung der Einzelhandelsangebote ein Einzelhandelskonzept mit dem Zeithorizont bis 2035 aufgestellt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Heidelberg soll zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Einzelhandelsentwicklung nur an bestimmten Standorten im Stadtgebiet erfolgen. Hierzu werden im Einzelhandelskonzept

- Zentrale Versorgungsbereiche,
- Sonderstandortbereiche und
- Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

bestimmt. Das hier in Rede stehende Plangebiet befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich „Entwicklungsbereich westliche Innenstadt“<sup>8</sup> mit folgenden Entwicklungszielen:

- Ergänzende Nutzungen zum Kernbereich (zentrenverträglich, bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb),
- Etablierung besonderer Betriebskonzepte und Experimente (bis maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb), z. B. Showrooms, Pop up-, Outlet- und Concept Stores, monostrukturierte Ladeneinheiten (Beschränkung des Angebotes auf ein Sortiment beziehungsweise eine Marke / einen Hersteller), urbane Manufakturen und Designfirmen,
- Belebte Erdgeschosszonen,
- Keine Einkaufszentren / Malls.

Sofern Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets realisiert werden sollen, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Verträglichkeit nachzuweisen. Die hier vorliegende Planung berücksichtigt somit die genannten Entwicklungsziele.

#### **4.5. Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg**

Für eine gezielte räumliche Steuerung der Entwicklung von Nutzungen, die der touristischen Beherbergung dienen hat die Stadt Heidelberg ein Beherbergungskonzept von der CIMA Beratung +

---

<sup>8</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für Heidelberg, Stand März 2022, S. 97.

Management GmbH (Stand März 2019) erstellen lassen. Ziel ist eine übergeordnete, städtebaulich begründete Konzeption die unabhängig von Einzelfällen eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit derartigen Nutzungen liefert.

Für den Stadtteil Bergheim kommt das Konzept u.a. zu dem Ergebnis, dass sich Hotels im östlichen Bereich der Bergheimer Straße bündeln und ein hohes Angebot von privaten Zimmern sowie Boardinghauses im ganzen Stadtteil zu finden ist.<sup>9</sup> Es wurde zudem festgestellt, dass die Umwandlung von Wohnraum zum Zwecke der Beherbergung besonders ausgeprägt ist und dass zu starke Konzentrationsprozesse für ungewollte Marktaustritte in den peripheren Stadtteilen und im Umland sorgen. Dies gilt es, auf das erforderliche Maß der Marktanpassung zu minimieren (kein Schutz von Einzelbetrieben).

#### **4.6. Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte**

Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, wird hier vollumfänglich auf die Ausführungen des Umweltberichts als Teil B der Begründung verwiesen.

---

<sup>9</sup> Vgl. Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Stand März 2019, S. 43 ff.

## 5. Bestandssituation im Plangebiet



Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de/>)

### 5.1. Vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kurfürsten-Anlage, in unmittelbarer Nähe zum Heidelberger Hauptbahnhof. Das Areal ist im Westen geprägt durch vorhandene Gebäude der ehemaligen Heidelberger Druckmaschinen AG, mittig durch Gebäude der Stadtwerke Heidelberg und im Osten durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis sowie Gebäude des ehemaligen Polizeireviers Heidelberg Mitte.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets weisen derzeit 2 bis 4 Vollgeschosse auf. Eine Ausnahme in der Höhenentwicklung der vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet stellt der 80 m hohe Schornstein der Kesselanlagen dar.

Ein Erhalt der Bestandsgebäude ist im nordöstlichen Bereich des heutigen Stadtwerke-Areals inklusive des Kraftwerks sowie im Bereich des Landratsamtes vorgesehen.

Das Plangebiet ist im Bestand im Bereich des künftigen Urbanen Gebiets mit zwei Tiefgaragen unterbaut, die auch weiterhin erhalten werden sollen.

### 5.2. Nutzungsstruktur im Umfeld

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, eine Duale Hochschule, die Grünflächen innerhalb der Kurfürsten-Anlage, den Heidelberger Hauptbahnhof und Wohngebäude. Überwiegend lässt sich eine geschlossene Bauweise der umliegenden Gebäude erkennen mit mehrheitlich Sattel- und Flachdächern mit Dachbegrünung. Die Zahl der Vollgeschosse in der Umgebung variiert zwischen vier Geschossen insbesondere im Bereich der Wohnbebauung und 12 Geschossen beim Gebäude „Print-Media-Acadamy“.

### **5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und derzeitigen Nutzung geprägt von einem hohen Versiegelungsgrad. Es finden sich jedoch auch gärtnerisch angelegte Freiflächen innerhalb des Plangebiets, die keine Bebauung aufweisen, sondern als Rasenflächen angelegt sind. Jedoch ist auch bei den nicht versiegelten Abschnitten davon auszugehen, dass keine natürlichen Böden vorhanden sind. Weiterhin sind Bäume über das gesamte Areal vorhanden: So finden sich Baumstandorte im Quartiersinneren, aber auch im Straßenraum entlang der Kirchstraße und der Alte Eppelheimer Straße. Ortsbildprägend ist hier vor allem aber der Baumbestand entlang der Kurfürsten-Anlage zu nennen.

### **5.4. Verkehrliche Situation**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Alte Eppelheimer Straße im Norden, die Römerstraße im Osten, die Kurfürsten-Anlage im Süden und die Kirchstraße im Westen. Das Plangebiet selbst ist im Bestand im überwiegenden Teil aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Betriebsgelände der ansässigen Gewerbebetriebe nicht frei zugänglich und somit frei von (motorisiertem und nicht motorisiertem) Durchgangsverkehr.

Die Anbindung an den ÖPNV ist mit der barrierefreien Bus- und Straßenbahnhaltestelle an der Kurfürsten-Anlage gegeben. Darüber hinaus kann in kurzer Entfernung die nicht-barrierefreie Bushaltestelle an der Gaswerkstraße erreicht werden. Der in fußläufiger Entfernung westlich an das Quartier anschließende Hauptbahnhof (300 – 600 m) ermöglicht den Anschluss an das S-Bahn-Netz des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) und an die Regional- und Fernzüge der Deutschen Bahn.

## 6. Städtebauliche Planungskonzeption

Im Vorfeld des formellen Planverfahrens haben die beiden Grundstückseigentümerinnen, unterstützt durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) als Projektentwicklerin, im Jahr 2021 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Insgesamt haben 17 internationale Planungsbüros an dem Wettbewerb teilgenommen und wurden von einer Jury bewertet. Die Jury kürte einstimmig die Beiträge von drei Büros, die als gleichwertig betrachtet wurden. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren erarbeiteten die drei Preisträger im Rahmen eines kooperativen Verfahrens gemeinsam den städtebaulichen Rahmenplan. Das Ergebnis bildet das nachfolgende städtebauliche Konzept, das als Gesamtkonzept die Grundlage für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan bildet.



Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Fink+Jocher Architekten, a+r Architekten GmbH, Bilger Fellmeth Architekten BdA, 07/2024)

### 6.1. Baustruktur und Nutzung

Der Städtebauliche Rahmenplan führt folgendes als Leitidee aus:

*Das Quartier ist als Ensemble unterschiedlicher Teilprojekte konzipiert, die sich ähnlich einer Campusbebauung als jeweils eigenständige Objekte miteinander zu einem Gesamtbild fügen. Der Dialog zwischen charakterstarken Typologien und den überlieferten Bestandsbauten entwickelt sich entlang eines Geflechts aus Wegen, Durchquerungen und platzförmigen Aufweitungen. Die Gebäude werden in Plastizität, Fügung, Material und Farbe gemäß ihrer jeweiligen Nutzung entwickelt. Die Gebäude finden so zu ihrem spezifischen architektonischen Ausdruck.*

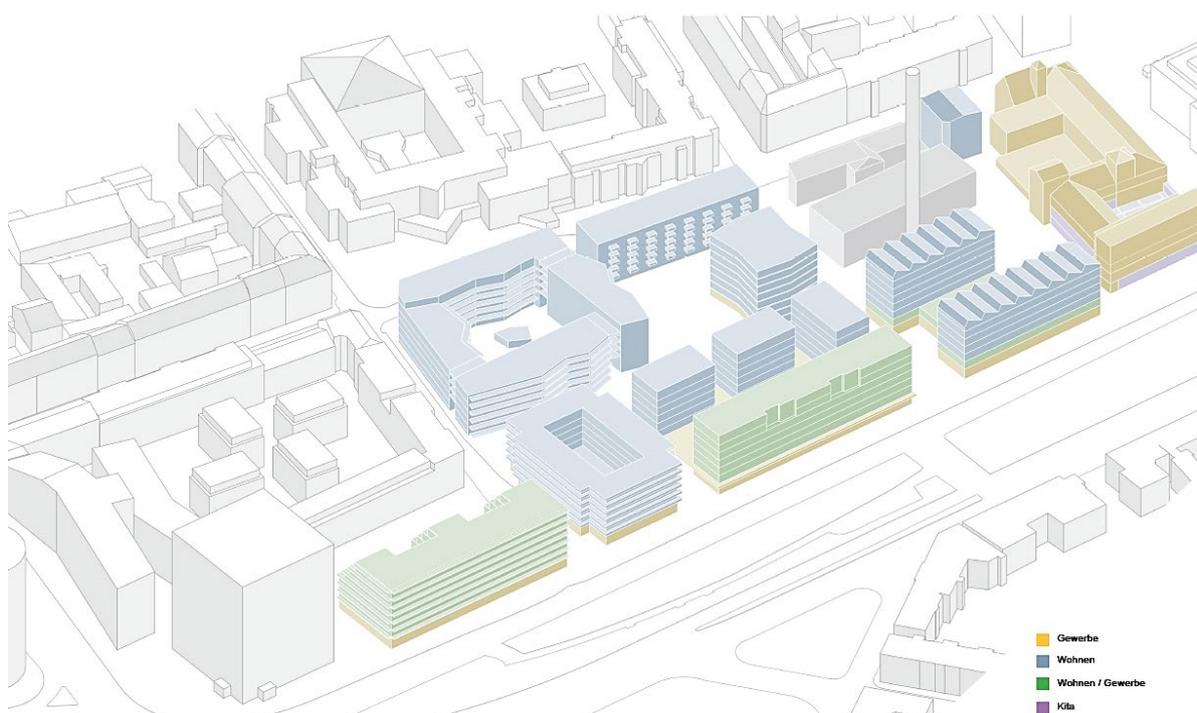
*Entlang der Kurfürsten-Anlage sind die Gebäude in einheitlicher Bauflucht diszipliniert angeordnet, bilden aber durch unterschiedliche Breiten und Traufhöhen dennoch eine lebendige Gesamtabwicklung im urbanen Kontext. Zum Binnenbereich des Quartiers wird die Bebauung mit schmaleren Ansichtssegmenten und versetzten beziehungsweise polygonalen Baufluchten räumlich komplex. Dabei bildet das Punkthaus mit VIII Geschossen den Hochpunkt am zentralen „Quartiersplatz“. Der Eppelheimer Block nimmt in Typologie, Rhythmus und Höhenstaffelung Bezug auf die benachbarten Wohnbebauungen im Bestand.*

*Die Gebäude des Quartiers werden nicht einheitlich, sondern individuell konzipiert und architektonisch ausformuliert. Stärkere Farb- und Materialkontraste entstehen hierbei weniger im Fassadenbild eines Gebäudes, sondern im Wechselspiel mit den Fassaden der jeweiligen Nachbargebäude und dem Gesamtquartier als Collage*

*städtebaulichen Maßstabs. Für die Gebäude wird deshalb jeweils ein Hauptfarbton festgelegt. Untergeordnete Fassadenbauteile variieren diesen Hauptfarbton oder kontrastieren im Detailmaßstab.*

*Die Verteilung der Hauptfarbtöne wird im Quartier abgestimmt und kann somit nicht gebäudeweise isoliert betrachtet werden. Die Bausteine unterstützen eine harmonische Gesamtkomposition, von der jedes Einzelprojekt wiederum profitiert. Parameter für die Zuordnung der Hauptfarbtöne werden im Sinne eines stimmigen Gesamterscheinungsbildes entwickelt.*

Um dem angestrebten urbanen Charakter zu entsprechen ist für das Gebiet ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe sowie Anlagen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die gewerblichen Nutzungen orientieren sich dabei in den Erdgeschossen im Wesentlichen in Richtung Kurfürsten-Anlage. Ein möglicher Nutzungsmix ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Axonometrie Nutzungen (Quelle: Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Fink+Jocher Architekten, a+ Architects GmbH, Bilger Fellmeth Architekten, 07/2024)

## 6.2. Verkehr

### Verkehrsführung – Rettungsfahrzeuge, Anlieferung und Müllentsorgung

Das neue Quartier soll sich als auto- und barrierearmes Quartier mit einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept entwickeln. Zugunsten der Aufenthaltsqualität der entstehenden Freiräume werden alle erforderlichen Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen und das Gebiet selbst für den motorisierten Verkehr lediglich für Rettungsfahrzeuge sowie zur Anlieferung und Kurzzeitparken in eingeschränktem Umfang freigegeben. Vorgesehen sind dabei Flächen, die sowohl als Anlieferbereiche als auch als Kurzzeitparkplätze fungieren. Eine diesbezügliche Verkehrsregelung und Ausweisung hat jedoch außerhalb des Regelungsgegenstands des Bebauungsplans durch die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen zu erfolgen.

Im Rahmen der Entwicklung des Mobilitätskonzeptes wurden verschiedene Varianten der Anlieferung geprüft und geeignete Varianten identifiziert, die es in der weiteren Planung zu konkretisieren gilt. Dabei sind aus betrieblichen Gründen weiterhin Andienung und Umfahrung des Heizwerks erforderlich. Die Zufahrt hierfür ist wie im Bestand über die Alte Eppelheimer Straße vorgesehen. Die Anlieferung des E-Hauses (Zu- und Abfahrt) erfolgt über die Kirchstraße. Die Machbarkeit der Anlieferung der Gebäude

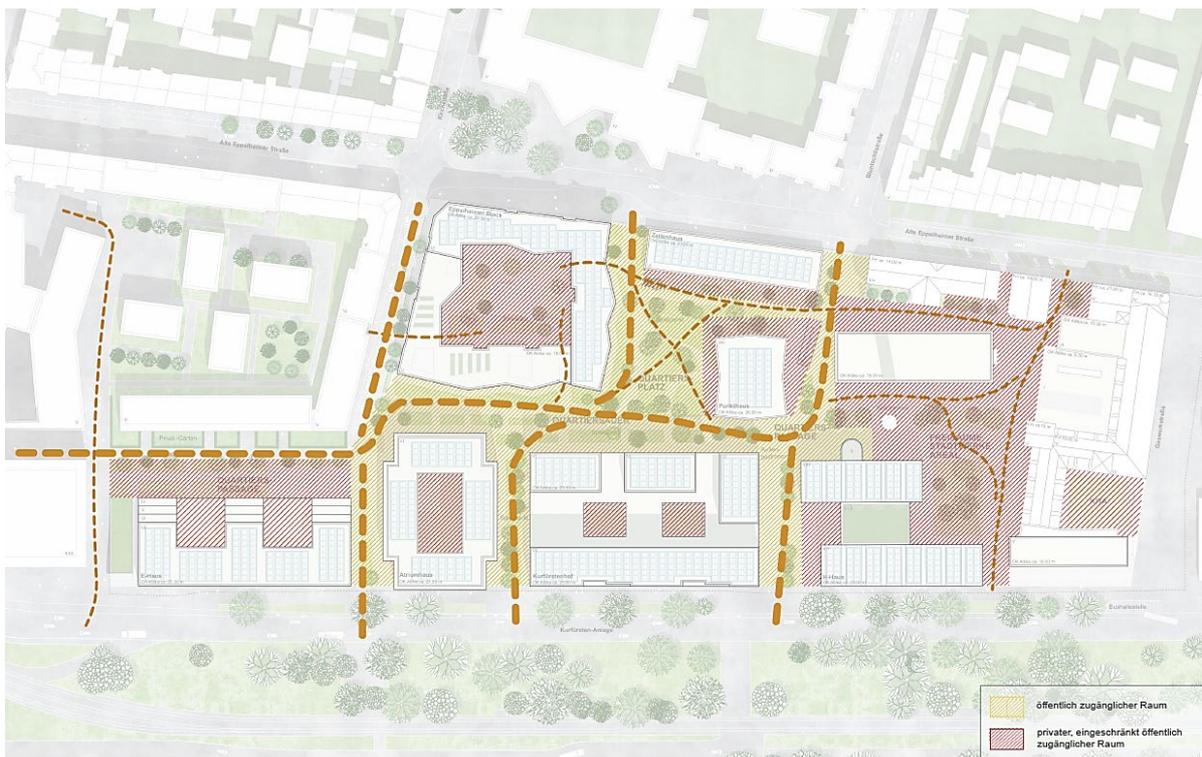
Kurfürstenhof und Atriumhaus ist sowohl über die Kurfürsten-Anlage, als auch über die Kirchstraße gegeben. Bei der Verkehrsführung der Anlieferung wurden unter anderem folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt: Die Bäume an der Kurfürsten-Anlage sind zu erhalten und dürfen durch den Anlieferverkehr nicht beeinträchtigt werden. Der bestehende Radfahrstreifen in der Kurfürsten-Anlage darf nur im Vorwärtsfahren durch Anlieferfahrzeuge gequert werden. Rückwärtsfahren der Anlieferfahrzeuge auf öffentlichen und halb-öffentlich genutzten Freiflächen ist aus Sicherheitsgründen zu vermeiden. Das Rückwärtsfahren zur Andienung des Anlieferbereichs nördlich des E-Hauses, die sich auf privater Verkehrsfläche befindet, ist zulässig. Es ist eine Kenntlichmachung durch entsprechende Oberflächengestaltung des Bodens vorzusehen.

Die Abwicklung der Anlieferung der künftigen Kindertagesstätte im südlichen Bereich der Gaswerkstraße ist im derzeitigen Ausbauzustand über die Anbindung der Gaswerkstraße an die Kurfürsten-Anlage möglich. Hierbei ist ein Rangieren bzw. Rückwärtsfahren im öffentlichen Raum auszuschließen. Der Bebauungsplan bereitet langfristig die öffentliche Widmung und Umgestaltung der Gaswerkstraße vor. Die Abholung von Kindern der künftigen Kindertagesstätte per Pkw erfolgt über die Alte Eppelheimer Straße oder die Tiefgarage der Stadtwerke.

Die Müllentsorgung, dabei die Aufstellung der Abfallsammelbehälter am Abholtag, wird für den überwiegenden Teil der Gebäude über die an das Quartier angrenzenden Straßen Alte Eppelheimer Straße, Gaswerkstraße und Kurfürsten-Anlage abgewickelt. Die Müllentsorgung für das Heizwerk und die um das Heizwerk angeordneten Neubauten und Bestandsgebäude kann auch auf den Flächen der Umfahrung des Heizwerks erfolgen, was sich u.a. aus betrieblichen Abläufen ergibt.

### Verkehrsführung – Fußverkehr und Radverkehr

Die Planung sieht eine Durchquerbarkeit des Quartiers für den Fußverkehr vor, sodass für Fußgänger öffentlich zugängliche kurze Wegebeziehungen durch das Quartier möglich sind. Die geplanten Hauptwegebeziehungen des Fußverkehrs, die das Quartier durchqueren und so eine Durchbindung von der Alten Eppelheimer Straße zur Kurfürsten-Anlage darstellen, können in der nachfolgenden Abbildung nachempfunden werden.



Das Quartier ist mit dem Fahrrad von allen Richtungen aus zugänglich, sodass eine Abwicklung von Quell- und Zielverkehr möglich ist. Eine Durchbindung für den Radverkehr im Quartiersinneren ist zum Schutz des Fußverkehrs nicht vorgesehen. Der Durchgangsradsverkehr wird daher künftig über die Alte Eppelheimer, die Kirchstraße, die Kurfürsten-Anlage und die Gaswerkstraße geführt.

Die Kirchstraße verläuft im westlichen Bereich des Plangebiets. Aktuell ist sie eine Stichstraße. Mit Umsetzung des Rahmenplans wird die künftig durchgängige Kirchstraße eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Durchbindung der Kirchstraße an die Kurfürsten-Anlage ist dabei nur für Fußgänger, Radfahrer sowie für den Anlieferverkehr und die Müllentsorgung vorgesehen. Eine Durchbindung für den sonstigen motorisierten Individualverkehr erfolgt nicht. Weiterhin ist eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer derzeit bereits im Bestand über die Gaswerkstraße möglich.

### **ÖPNV**

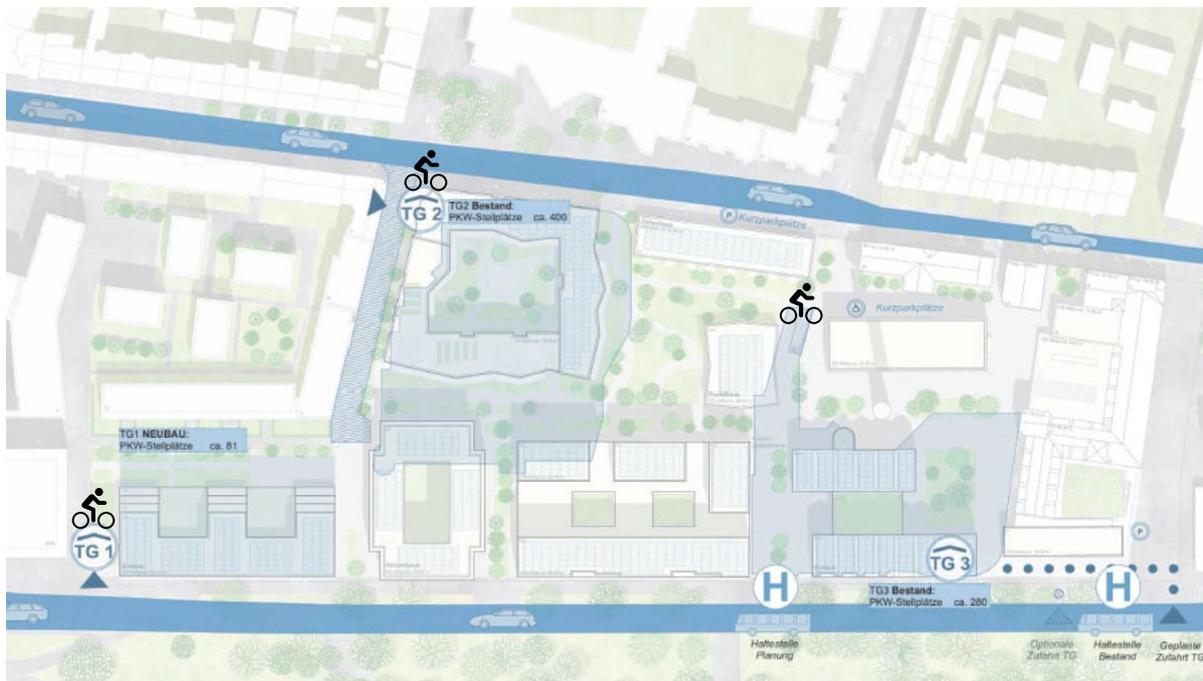
Eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets wird durch die Bus- und Straßenbahnhaltstelle südlich der Grünanlage in der Kurfürsten-Anlage sowie durch die Bushaltstelle Ecke Kurfürsten-Anlage/Gaswerkstraße sichergestellt. Zudem gewährleistet der nahegelegene Hauptbahnhof westlich des Quartiers den Zugang zum S-Bahn-Netz des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) sowie zu Regional- und Fernzügen der Deutschen Bahn.

### **Ruhender Verkehr**

Die Pkw-Stellplätze für Bewohner, Beschäftigte als auch für Besucher und Kunden des Quartiers sind mit Ausnahme der genannten oberirdischen Kurzzeitstellplätze / Anlieferbereiche in drei Tiefgaragen vorgesehen. Die Lage der Tiefgaragen, als auch die Lage der Zu-/und Abfahrten für Pkw und Radverkehr können in untenstehender Abbildung nachempfunden werden. Im Bestand liegen zwei der drei künftigen Tiefgaragen vor. Die Bestandstiefgarage am nordwestlichen Rand des Quartiers, unter dem zukünftigen Gebäude „Eppelheimer Block“, wird wie im Bestand über die Kirchstraße erschlossen. Die Erschließung der Bestandstiefgarage der Stadtwerke am südöstlichen Rand des Quartiers erfolgt künftig über die Gaswerkstraße an die Kurfürsten-Anlage. Nach derzeitigem Planungsstand ist zusätzlich zu den beiden Bestandstiefgaragen eine Tiefgarage unter dem Gebäude „E-Haus“ am südwestlichen Rand des Quartiers vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Erschließungsrampe auf Höhe der Kurfürsten-Anlage 52 an die Straße Kurfürsten-Anlage.

Ein Großteil der Fahrradabstellplätze für die Bewohner und die Beschäftigten ist in den drei Tiefgaragen geplant, die den Nutzern eindeutig zugeordnet werden können. Die Zu- und Abfahrt zu den künftigen Fahrradstellplätzen in den Tiefgaragen erfolgt beim E-Haus und dem Eppelheimer-Block über die gleichen Erschließungsrampen, die auch von Pkws genutzt werden. Im Falle der östlichen Tiefgarage wird die bisherige Pkw Erschließungsrampe, die an die Alte Eppelheimer Straße anbindet, ausschließlich für die Erschließung der Tiefgarage für den Radverkehr umgenutzt.

Weitere Fahrradabstellanlagen, vor allem für Kunden und Besucher, sind oberirdisch dezentral im Quartier vor den Gebäuden in einem bedarfsgerechten Umfang vorgesehen. Das Mobilitätskonzept ermittelte für das Quartier einen Bedarf von ca. 200 oberirdischen Fahrradstellplätzen. Es handelt sich dabei um einen Richtwert, der im Zuge der konkreten Nutzungen Änderungen unterworfen ist.



Mobilitätskonzept-Lage Tiefgaragen und Erschließung Pkw und Radverkehr (Quelle: Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Fink+Jocher Architekten, a+r Architekten GmbH, Bilger Fellmeth Architekten, 07/2024, ergänzt)

### Empfehlungen zu Mobilitätsangeboten

Um die Zielsetzung eines autoarmen Quartiers zu erreichen, ist vorgesehen, die Angebote für nachhaltige Verkehrsmittel und Mobilitätsangebote weiter auszubauen und attraktiv zu gestalten. Das Mobilitätskonzept umfasst daher Empfehlungen zu entsprechenden Mobilitätsangeboten, unterteilt in die Themenbereiche „Information & Kommunikation“, „Schnupper und Serviceangebote“, „Infrastruktur“ sowie „Sharing-Angebote“. Maßnahmen aus dem Bereich „Information & Kommunikation“ zielen darauf ab, die Bewohner und Nutzer des Quartiers über die vorhandenen Angebote des Quartiers zu informieren und zur Nutzung dieser anzuregen. Durch die Einrichtung von „Schnupper- und Serviceangeboten“ können im Rahmen von Veranstaltungen oder in Form von Mobilitätsgutscheinen weitere Anreize zur Nutzung des Umweltverbundes gesetzt werden. Im Rahmen der Ausgestaltung der „Infrastruktur“ kann weiterhin Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der Bewohner und Nutzer des Quartiers genommen werden. Hierbei sollte auf eine ansprechende Quantität und Qualität der Infrastruktur für die verschiedenen Verkehrsmodi geachtet werden: Packstation zur Bündelung des Anlieferverkehrs, Konfliktvermeidung bei der Wegeführung von Fuß- und Radverkehr, Vorhaltung u.a. von Flächen für E-Tretroller, Anlieferungsbereiche sowie Fahrradparken für Lasten-, als auch reguläre Fahrräder. Schließlich wird die Umsetzung von „Sharing-Angeboten“, wie bspw. Carsharing oder Fahrradvermietssystemen empfohlen.

### 6.3. Grünstruktur

Neben der Nutzungsmischung und typologischen Vielfalt liegt der Fokus des Quartiers auf der Schaffung verbindender Freiräume mit unterschiedlichen Gestaltungs- und Aufenthaltsangeboten.

Die neuen autofreien Freiräume des Quartiers dienen vorrangig der Nutzungen des neuen Quartiers. Zudem stellen sie eine wertvolle Ergänzung der öffentlichen Räume des angrenzenden Stadtteils und zum anderen einen wichtigen ökologischen Baustein zur klimaangepassten Stadtentwicklung dar.

Im Zentrum des Quartiers wird eine Grünfläche angelegt, die einen starken Identifikationsort für die Bewohner\*innen und Besucher\*innen darstellen soll. Die Grünfläche wird als Ort der Gemeinschaft und des

Austausches verstanden und soll zudem die stadtklimatischen und stadtoökologischen Anforderungen durch einen hohen Grünflächenanteil erfüllen.

Innerhalb des Freiraumsystems bildet sich ein untergeordnetes Netz aus Wegen, Pfaden und Nischen, die vor allem als Treffpunkte, Aufenthaltsorte und Spielräume für die Bewohnerschaft des Quartiers entwickelt werden. Auch hier liegt der Fokus auf einer nachhaltigen und stadtoökologischen Gestaltung. Das Konzept sieht neben der Integration vorhandener Baumstandorte durch Erhalt oder Umpflanzung auch Neupflanzungen sowie die Begrünung von Fassaden und Dachflächen vor.

## **7. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange**

### **7.1. Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgende dargelegte Aspekte betrachtet.

#### **7.1.1. Nutzung und bauliche Anordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebiets. Durch den generellen Ausschluss von mit dem Gebiet nicht verträglichen Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin trägt das Plangebiet in seiner hier vorliegenden Konzeption zu einer möglichst guten Belichtung und Durchlüftung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

#### **7.1.2. Radon**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Das Radonpotential im Plangebiet liegt bei 1,9. Es handelt sich hierbei um kein Radonvorsorgegebiet<sup>10</sup>.

#### **7.1.3. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gewährleistet. Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

---

<sup>10</sup> <https://www.imis.bfs.de/geoportal/>

#### **7.1.4. Lärm**

Im Plangebiet ergeben sich erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen. Das Baukonzept reagiert auf die Lärmsituation, indem es mit geschlossenen Gebäuderiegeln zur Kurfürsten-Anlage den Lärm abschirmt und so zwischen den Bauriegeln im Bereich des Quartiersinneren eine lärmberuhigte Innenhofsituation schafft.

Auf die verbleibenden Verkehrslärmimmissionen wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen, dabei auch hinsichtlich Außenwohnbereichen, an den schutzbedürftigen Gebäuden selbst reagiert. Wegen der örtlichen Verhältnisse (Abstände zwischen Verkehrsstrassen und geplanter Bebauung/ Höhe der geplanten Bebauung) sind wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche nicht möglich.

Gegenstand der Begutachtung im Bauverfahren waren auch Gewerbelärmimmissionen. Diese waren jedoch nicht maßgeblich für das städtebauliche Konzept.

Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten und dem Belang der Lärmvorsorge wurde ausreichend Rechnung getragen.

#### **7.1.5. Altlasten**

Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle vollumfänglich auf den Umweltbericht als Teil B der Begründung verwiesen.

### **7.2. Gestaltung des Ortsbilds**

Mit der Realisierung des Bauplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kurfürsten-Anlage, umgeben von Wohn- und Gewerbestrukturen, ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist.

Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen und Gebäudekubaturen in die bestehenden Strukturen einzubetten. So wurde zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite auf Landesrecht beruhende Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO in den Bauplan integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

### **7.3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs**

Der Bauplan ermöglicht die Entwicklung eines Stadtquartiers mit einem vielfältigen Nutzungsmix, unter anderem mit Flächen für die Versorgung der Bevölkerung mit weiterem Wohnraum. Die Planung ermöglicht in diesem Zusammenhang eine kontrollierte Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Der durch das neue Baugebiet entstehende, zusätzliche Infrastrukturbedarf kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt von bereits bestehenden Einrichtungen in der Stadt abgedeckt werden. Gemäß der Zielsetzung ein Stadtquartier zu entwickeln, das einen vielfältigen Nutzungsmix aufweist, kann zudem auch die Ansiedlung von weiteren, dem Gebiet dienenden Einrichtungen sowie nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zugelassen werden.

Ein weiteres Ziel der vorliegenden Bauplanung ist es auch, die Bedürfnisse von Kindern im Rahmen des Planungsverfahrens zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist im südöstlichen Bestandsgebäude der Stadtwerke eine Kindertagesstätte vorgesehen, um den Bedürfnissen von Familien mit Kindern Rechnung zu tragen. Auch dieses Ziel ist in der vorliegenden Bauplanung berücksichtigt.

#### **7.4. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung**

Erklärtes Ziel der Entwicklung des Areals ist die Durchmischung der Funktionen. In den der Kurfürsten-Anlage zugewandten Erdgeschosszonen wird insbesondere die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen durch den Ausschluss von Wohnnutzungen gefördert. Negative Auswirkungen auf die großräumige Einzelhandelsstruktur der Stadt sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Urbane Gebiete ausgewiesen, die eine vielfältige Nutzungsstruktur ermöglichen.

#### **7.5. Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Die Förderung von Innenentwicklungsmaßnahmen geht in der Regel auch mit einer Förderung alternativer Verkehrsformen einher. Aufgrund der bestehenden Verkehrsnetze können insbesondere Fuß- und Radwegesysteme sowie der ÖPNV aufgrund der Nähe zum Heidelberger Hauptbahnhof unmittelbar genutzt werden.

Dennoch sorgen Innenentwicklungen oft für eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum. Daher ist zwingend auf die Einhaltung der Stellplatznachweise zu achten, um negative Auswirkungen auf den Straßenraum zu minimieren. Die Planung sieht aus diesem Grund die Nutzung der bereits bestehenden Tiefgaragen sowie der zusätzlichen, noch herzustellenden Tiefgarage unter dem Gebäude „E-Haus“ vor, um den erforderlichen Stellplatznachweis des Stadtquartiers zu decken. Es wird auf die in Aufstellung befindliche Stellplatzsatzung<sup>11</sup> der Stadt Heidelberg verwiesen, die bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen eine Reduktion der erforderlichen Stellplätze ermöglicht und so der innerstädtischen Lage des Plangebiets Rechnung trägt.

#### **7.6. Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Trink- sowie Schmutzwasser und Breitband ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Mit der Entwicklung des Baugebietes mit einem zu erwartenden nennenswerten Wohnanteil ist von einer Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes auszugehen. Die Netzkapazitäten sind jedoch ausreichend, um die zusätzlichen Mengen aufzunehmen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie im Bestand aufgrund von nach heutigem Kenntnisstand vorhandener Altlasten und weitgehender Versiegelung in das Kanalnetz. Aufgrund der Bodenbelastung ist eine gezielte Niederschlagsversickerung nicht zulässig. Das Vorhaben ist über ein regelmäßiges Grundwassermonitoring zu überwachen.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich bereits heute ein Heizwerk, dessen Gebäudehülle, zwei Kesselanlagen und ein Blockheizkraft mit Schornstein. Ein weiterer, deutlich höherer Schornstein befindet sich südlich des Heizwerkgebäudes. Die Anlage dient nicht nur der Versorgung des Quartiers, sondern ist ein Standort für die Energieversorgung in Heidelberg zur Abdeckung von Spitzenlasten. Das Kraftwerk bleibt, trotz Verlagerung großer Teile der Stadtwerkenutzungen, am Standort im Betrieb und ist in seiner Lage im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Zur Ermittlung der Luftschadstoffimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde ein Lufthygienegutachten (05/2024) durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG erstellt. Um Dopplungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle vollumfänglich auf Abschnitt B Kapitel 3.4 Lufthygiene verwiesen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass zeitweise Wasserdampffahnen aus den Schornsteinen sichtbar sein werden und Geruchsemissionen bei der Heizöl-Anlieferung nicht auszuschließen sind.

---

<sup>11</sup> Stand 05/2025.

Die Müllentsorgung, dabei die Aufstellung der Abfallsammelbehälter am Abholtag, wird für den überwiegenden Teil der Gebäude über die an das Quartier angrenzenden Straßen Alte Eppelheimer Straße, Gaswerkstraße und Kurfürsten-Anlage abgewickelt. Die Müllentsorgung für das Heizwerk und die um das Heizwerk angeordneten Neubauten und Bestandsgebäude kann auch auf den Flächen der Umfahrung des Heizwerks erfolgen, was sich u.a. aus betrieblichen Abläufen ergibt.

### **7.7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete / -objekte und deren Schutzfunktionen sind nicht zu erwarten. Durch die Überplanung und Umnutzung einer innerstädtischen, bereits stark versiegelten Fläche können erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie ein Vordringen in sensible Bereiche vermieden werden.

Eine ausführliche Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Umweltberichts als Teil B der Begründung, weshalb an dieser Stelle vollumfänglich auf diesen verwiesen wird.

### **7.8. Belange des Artenschutzes**

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ durch das Büro BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR wurden die wesentlichen Auswirkungen streng geschützter Arten untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass mehrere Fledermausarten sowie Brutstätten von streng geschützten Vogelarten und Arten der Roten Liste innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind. Um die Auswirkungen auf diese Arten zu minimieren, wurden Maßnahmen benannt, die die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichert. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene CEF-Maßnahmen sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und als Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### **7.9. Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Fundstellen bekannt:

- Siedlungen der Vorgeschichte und der Merowingerzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Bergheim
- Römerstraße von Speyer nach Heidelberg-Neuenheim
- Römerstraße von Wiesloch nach Heidelberg-Neuenheim
- Merowingerzeitliches Gräberfeld.

Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreises mitzuteilen.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Gebäude auf der Liste der Kulturdenkmäler vermerkt. Dabei handelt es sich um ein Elektrizitätswerk auf dem alten Gaswerksgelände (Baujahr 1899-1900). Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme ist über einen Planeintrag in den Bebauungsplan erfolgt. Aufgrund der Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Darüber hinaus sieht das zugrunde liegende städtebauliche Konzept einen Erhalt des Kulturdenkmals sowie der angrenzenden Gebäude vor. Sollte zukünftig jedoch ein Gebäude abgängig sein, wird empfohlen, eine erneute Abstimmung mit der Fachbehörde zur Wahrung der denkmalschützenden Belange zu führen. Vor diesem Hintergrund werden die Belange des Denkmalschutzes als gewahrt angesehen.

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

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

#### 8.1.1. Art der baulichen Nutzung

##### **MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**

Zulässig sind in den Gebieten MU1 und MU2 (§ 6a Abs. 2 BauNVO) unter Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 9 BauNVO getroffenen Einschränkungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Unzulässig ist in den Gebieten MU1 (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO):

- eine Wohnnutzung innerhalb der Erdgeschosszone von Nutzungseinheiten, bei denen mindestens eine Außenwand zur Straße Kurfürsten-Anlage liegt.

Unzulässig sind in den Gebieten MU1 und MU2 (gem. § 1 Abs. 5 beziehungsweise Abs. 9 BauNVO):

- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Serviced Apartments, Boardinghouses sowie Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Spielhallen, Wettbüros,
- Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- bordellartige Betriebe sowie
- Tankstellen.

#### **Begründung**

Entsprechend der in Kapitel 6 (Städtebauliche Planungskonzeption) geschilderten Zielvorgaben wird für den westlichen und mittleren Bereich des Plangebiets ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung trägt zu dem der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der Lage im Zentralen Versorgungsbereich „Entwicklungsbereich westliche Innenstadt“ Rechnung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 6a BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen gegenüber dem Regelungsinhalt des § 6a BauNVO, nach denen im Wesentlichen eine vertikale Steuerung der Wohnnutzung sowie ein Ausschluss von Tankstellen, Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten und Schank- / Speisewirtschaften

ten, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt, vorgenommen wurde, wird der allgemeine Nutzungszweck des Urbanen Gebiets, für den das Nebeneinander unterschiedlicher Funktionen entscheidend ist, nicht in Frage gestellt.

Für das Urbane Gebiet wird bestimmt, dass:

- Tankstellen unzulässig sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Tankstellen werden daher insbesondere zum Schutz der Wohnnutzungen im Urbanen Gebiet nicht zugelassen.
- Vergnügungsstätten insgesamt, Spielhallen und Wettbüros, bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften deren Angebot auf sexuelle Animation ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad hinsichtlich der angestrebten hohen Wohnumfeldqualität aufweisen können. Die aktuelle Rechtsprechung hat klargestellt, dass diese Tätigkeiten im Zusammenhang mit den zuvor genannten Nutzungen, mit Störungen einhergehen, die mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um ein Urbanes Gebiet, das jedoch nach der Gebietscharakteristik gem. § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ dient. Von Nutzungen, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt, sind Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu erwarten, die die Grenzen der Gebietsverträglichkeit überschreiten.
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage unzulässig ist. Durch den Ausschluss soll eine Häufung von Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, vermieden und ein geordnetes Ortsbild im Sinne der städtebaulichen Konzeption gewährleistet werden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Serviced Apartments, Boardinghouses sowie Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO unzulässig sind.  
Als „sonstige städtebauliche Planung“ nach §1 Abs. 6 Nr.11 BauGB stellt das „Beherbergungskonzept Heidelberg“ für das Plangebiet die Entwicklungsstufe II fest. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben soll dort vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Situation des Beherbergungsmarkts und dessen kumulativen städtebaulichen Auswirkungen erfolgen. Das im Konzept bereits angeführte Missverhältnis zwischen Nachfrage und mittelfristig steigender Bettenzahl zeigt sich heute deutlicher als erwartet.  
Beherbergungsbetriebe sind aus diesem Grund ausgeschlossen.  
Serviced Apartments und Boardinghouses bilden, je nach Nutzungskonzept, eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb.  
Zunehmend werden seitens Investoren wohnähnliche Strukturen mit einer maximalen Mietdauer von 6 Monaten als gewerbliche Nutzung angeführt, um vereinbarte oder festgesetzte Anteile an gewerblich genutzten Flächen umzusetzen. Regelmäßig handelt es sich jedoch um Ein-Zimmer-Wohneinheiten mit eigenen Küchenzeilen und Bädern, die kurz- bis mittelfristig zu hotelähnlichen Preisen vermietet werden. Da diese weder zur Entschärfung des Wohnraummangels noch zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen und Gewerbe beitragen, sind sie im Geltungsbereich ausgeschlossen. Gemäß Beherbergungskonzept existiert in Heidelberg in Kombination mit privaten Zimmervermietungen bereits eine Dichte an privaten kleinteiligen Beherbergungsmöglichkeiten, die gemessen an der Einwohnerzahl nur noch von den größten deutschen Metropolen übertroffen wird. Eine weitere Ausweitung des Marktsegmentes sollte nur noch ausnahmsweise nach Prüfung des Ein-

zelfalls zugelassen werden. Eine Reduzierung beziehungsweise Schwächung des klassischen Wohnungsangebotes soll vermieden werden. Kleinteilige Angebote im Sinne von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebiets sind daher unzulässig.

- eine Wohnnutzung in der Erdgeschosszone entlang der Gebäudefassaden zur Kurfürsten-Anlage unzulässig ist.

Hiermit wird gewährleistet, dass sich entlang der urbanen Stadtstraße „Kurfürsten-Anlage“ Flächen für Dienstleistung, Gewerbe und Gastronomie ansiedeln. Insgesamt soll im Quartier ein Mix aus unterschiedlichen Nutzungen entstehen und Arbeitsplätze im Plangebiet geschaffen werden. Mit dieser Regelung wird zudem der Lage im Zentralen Versorgungsbereich Rechnung getragen.

### **8.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

*Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag je überbaubarer Grundstücksfläche über die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) und der Geschosshöhe des Erdgeschosses.*

#### **Grundfläche**

*Gemäß Planeintrag wird eine maximale Grundfläche ( $GR_{max}$ ) festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ebenfalls gemäß Planeintrag die Grundfläche  $GR_{NA}$  festgesetzt. Der Wert  $GR_{max}$  kann um den Wert  $GR_{NA}$  überschritten werden.*

#### **Höhe baulicher Anlagen**

*Die maximale Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die Festsetzung im jeweiligen Baufenster und bezieht sich auf Oberkante Attika.*

*Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü NN bestimmt.*

*Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:*

- *Einzelne technische oder für die Wartung erforderliche Elemente bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m, die mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abgerückt stehen.*
- *Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu maximal 1,0 m Höhe. Diese Anlagen sind zum öffentlichen Raum hin von der Innenkante der Außenwand um mindestens 1,0 m abzurücken.*

#### **Geschosshöhe des Erdgeschosses in den Gebieten MU**

*Die Geschosshöhe ist senkrecht von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des darüber liegenden Geschosses zu messen.*

*Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf 112,5 m ü NN nicht überschreiten.*

In den Gebieten MU1 ist die Oberkante des Fertigfußbodens des darüber liegenden Geschosses als Mindestmaß von 116,50 m ü. NN festgesetzt.

## **Begründung**

Die getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im Wesentlichen aus der städtebaulichen Planungskonzeption. Auf Basis des im Jahr 2021 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der sowohl die zukünftig angestrebten Nutzungen als auch die umgebende bauliche Dichte berücksichtigt. Insbesondere die festgesetzte Grundfläche ( $GR_{max}$ ) in Verbindung mit der Regelung zur Höhe der baulichen Anlagen soll die Realisierung der in Kapitel A.6.1 dargelegten Baustruktur und Gebäudekubaturen ermöglichen. Durch die Regelung zur Überschreitung der maximalen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ( $GR_{NA}$ ) wird eine zusätzliche Flexibilität bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Struktur eingeräumt.

Durch die Regelung der Geschosshöhe des Erdgeschosses, insbesondere der zur Kurfürsten-Anlage ausgerichteten Fassaden, soll die Realisierung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossbereichen begünstigt werden, um den angestrebten urbanen Charakter im Plangebiet zu erreichen.

### **8.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### ***Bauweise***

*Die in der Planzeichnung abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgelegt: Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Tiefgaragein- und -ausfahrt an der westlichsten Grenze des Geltungsbereichs darf ohne seitlichen Grenzabstand hergestellt werden. Sie darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.*

#### ***Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen***

*Die festgesetzten Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und Baulinien nach § 23 Abs. 2 BauNVO gelten lediglich für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche.*

*Ein Zurückweichen von der nach § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinie kann bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zugelassen werden, wenn auf der Baulinie liegende Bauteile in der Summe mindestens 40 Prozent der gesamten Fassadenfläche einnehmen. Ein Überschreiten der Baulinie durch Bauteile geringerer Fläche oberhalb des ersten Vollgeschosses kann bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zugelassen werden.*

*Ergänzend wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.*

*Darüber hinaus wird gem § 12 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass im Plangebiet oberirdische Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze unzulässig sind.*

## **Begründung**

Die Regelungen zur Bauweise ergeben sich ebenfalls im Wesentlichen aus der städtebaulichen Planungskonzeption, in der bereits Gebäudekubaturen vorgesehen sind und die durch die hier vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht werden sollen.

Die Bestimmung der Baulinien sollen ebenfalls neben der angestrebten Struktur innerhalb des Plangebiets eine deutlich wahrnehmbare Raumkante zur Kurfürsten-Anlage hin bilden. Durch die Zulässigkeit der Abweichungen zu den Baulinien sowie durch die Festsetzung der Baugrenzen wird jedoch Gestaltungsspielraum und Flexibilität für die Ausgestaltung der städtebaulichen Planungskonzeption eingeräumt. Eine Regelung von Baugrenzen unterhalb der Geländeoberfläche wird nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgaragen) ohnehin nahezu das gesamte Plangebiet umfassen. Darüber hinaus wurde in Verbindung mit § 12 BauNVO eine vollständige Unterbauung des Plangebiets zugelassen.

Die Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdische Garagen und überdachte

Pkw-Stellplätze sollen dazu beitragen, ein „Zubauen“ der Freiräume im Plangebiet zu verhindern und Raum für eine Gestaltung zu lassen, die eine hohe Aufenthaltsqualität mit sich bringt.

#### **8.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf**

*Gemäß Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.*

##### **Begründung**

Durch die Festsetzung soll der Bestandssituation Rechnung getragen und eine Fortführung der Nutzung bauplanungsrechtlich sichergestellt werden.

#### **8.1.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)**

*Eine Unterbauung des Plangebiets mit Tiefgaragen ist grundsätzlich zulässig.*

*Zulässig sind im gesamten Plangebiet unterirdische, oberflächennahe Anlagen zur Energiegewinnung.*

##### **Begründung**

Nahezu das gesamte Plangebiet ist durch bestehende Tiefgaragen unterbaut. Die städtebauliche Planungskonzeption sieht eine Fortführung der Nutzung vor, da das Plangebiet oberirdisch weitestgehend auf autofreie Nutzungen ausgerichtet ist. Um langfristig diesem Ziel zu entsprechen, soll auch zukünftig ein Aus- oder Neubau von Tiefgaragen ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit eröffnet werden, unterirdische, oberflächennahe Anlagen zur Energiegewinnung im Plangebiet zu errichten, um einer zukünftigen Versorgung des Plangebiets mit erneuerbaren Energien nicht entgegenzustehen.

#### **8.1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 12 BauNVO)**

*Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Innere Erschließung“ dienen vorrangig der Erschließung der Quartiersnutzungen, der Erschließung für Rettungs- und Anlieferfahrzeuge sowie der Bepflanzung (inklusive bodengebundener Fassadenbegrünung) und Fahrradabstellanlagen.*

*Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Innere Erschließung“ sind der Erhalt und die Instandhaltung des bestehenden Gebäudes der Energiezentrale und des Schornsteins zulässig.*

*Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

##### **Begründung**

Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der inneren Erschließung des Plangebiets sowie der Anbindung an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Heidelberg. In den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Anlieferzonen zulässig. Darüber hinaus soll durch die getroffenen Regelungen eine Gestaltungsfreiheit zur Schaffung eines hochwertigen (Verkehrs-)Raums eingeräumt werden. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ermöglicht dabei die für den Stadtteil Bergheim typische fußläufige Durchwegung des Plangebiets.

Die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Verkehrsflächen (Energiezentrale und Schornstein) sind informativ in die Planzeichnung eingetragen, da sie bis auf Weiteres erhalten und in Betrieb bleiben und etwaige Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen planungsrechtlich auch weiterhin zulässig sein sollen.

### **8.1.7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsanlage“ erfolgt gemäß Planeintrag.*

*Die Anlage von Wegeverbindungen für Fußgänger (und Radfahrer), von Lichtschächten, von Zufahrts- und Stellflächen für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowie von Spiel- und Aufenthaltsflächen sind zulässig. Die Überdachung von Spiel- und Aufenthaltsflächen mit Konstruktionen zur Verschattung ist zulässig.*

#### **Begründung**

Die privaten Grünflächen sollen als Ort der Gemeinschaft und des Austausches mit hoher Aufenthaltsqualität verstanden werden. Der Nutzerkreis der privaten Grünflächen umfasst dabei Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte des Urbanen Gebiets. Um strukturreiche Gemeinschaftsanlagen zu entwickeln, die auch in den hitzegeprägten Sommermonaten zum Verweilen einladen, sind neben Bepflanzungen und Begrünungen auch überdachte Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Baurechtlich vorgeschriebene Kinderspielplätze, die aufgrund der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erforderlich werden, sind dabei innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Um eine Begehrbarkeit und auch die Durchquerung der Flächen zu ermöglichen, sind Wegeverbindungen erforderlich.

Die Zulässigkeit von Lichtschächten begründet sich auf den in der östlichen Grünfläche bereits vorhandenen Lichtschächten, die Bestandsschutz genießen. Gemäß Feuerwehr-Rettungswegeplanung des städtebaulichen Rahmenplans muss zudem innerhalb der Grünflächen die Anlage von Zufahrts- und Stellflächen für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zulässig sein.

### **8.1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen zum Anpflanzen sowie zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB)**

#### ***Maßnahme M1 – Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Innere Erschließung“***

*Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Innere Erschließung“ sind, soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.*

*Die Begrünung der nicht mit Gehölzen beplanten und durch sonstige Nutzungen belegten Bereiche hat mit einer Gras- / Kräutersaatgutmischung oder mit einer Staudenmischpflanzung zu erfolgen.*

*Die Pflegemaßnahmen an den Bäumen / Gehölzen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden.*

#### **Begründung**

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Innere Erschließung“ dienen vorrangig der Zuwegung und dem Aufenthalt der Quartiersnutzungen. Gleichzeitig soll eine Bepflanzung und Begrünung von Freiflächen sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild auswirken, sondern auch das Wohlbefinden der dort lebenden und arbeitenden Menschen vor Ort erhöhen und somit einen wichtigen ökologischen Baustein zur klimaangepassten Stadtentwicklung darstellen.

#### ***Maßnahme M2 - Grünflächen / Entwicklung strukturreicher Grünanlagen***

*Innerhalb der Grünflächen sind strukturreiche Grünanlagen anzulegen: Hierzu sind auf den Flächen standortgerechte, vorzugsweise heimischen Laubgehölze gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.*

*Die Begrünung der nicht mit Gehölzen bepflanzten und durch sonstige Nutzungen belegten Bereiche hat mit einer Gras- / Kräutersaatgutmischung oder mit einer Staudenmischpflanzung zu erfolgen.*

*Die Pflegemaßnahmen an den Bäumen / Gehölzen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden.*

### **Begründung**

Die Grünflächen sollen als Ort der Gemeinschaft und des Austausches mit hoher Aufenthaltsqualität verstanden werden. Neben Spiel- und Aufenthaltsflächen sind deshalb auch Bepflanzungen und Begrünungen vorgesehen, um eine strukturreiche Gemeinschaftsanlage zu entwickeln, die zum Verweilen einlädt.

Neben der Steigerung des Wohlbefindens wirken sich die Bepflanzungen der Grünflächen auch positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus. Die Grünflächen stellen einen wichtigen ökologischen Baustein zur klimaangepassten Stadtentwicklung dar.

### **Maßnahme M3 - Begrünung und Entwicklung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Sinne des Natur-, Klima- und Artenschutzes**

- *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Nutzungen benötigt werden unversiegelt zu belassen, wo ein direkter Bodenanschluss möglich ist, und zu begrünen.*
- *Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken. Auf Nachweis statischer Zwänge kann auf eine Vegetationsschicht von mindestens 40 cm reduziert werden.*  
*Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für Wegeverbindungen für Fußgänger (und Radfahrer) sowie für Spiel- und Aufenthaltsflächen, für Entwässerungsflächen / -mulden, für die Anlage von Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien sowie für Erschließung, Hausanschlüsse und Eingänge in Anspruch genommen werden.*
- *An Standorten für Baumpflanzungen ist eine mindestens 1,40 m starke Vegetationsschicht auszubilden. Zulässig sind alternative Pflanzmöglichkeiten, sofern diese eine entsprechende Pflanzqualität gewährleisten.*

### **Begründung**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung zulässiger Nutzungen sowie vorbehaltlich der Erkenntnisse aus Bodenuntersuchungen unversiegelt zu belassen. Durch Begrünung dieser Bereiche kann der Grünanteil innerhalb des Quartiers weiter erhöht und die Aufenthaltsqualität weiter gesteigert werden.

Eine mindestens 60 cm starke Vegetationsschicht ist auszubringen, um eine entsprechende Qualität der Bepflanzungen innerhalb der nicht überbauten Flächen im Gebiet gewährleisten zu können. Es ist zudem eine mindestens 1,40 m starke Vegetationsschicht auszubringen, um auch Bäume am Standort etablieren zu können, die mit den dortigen klimatischen Bedingungen zurecht kommen können.

Aufgrund statischer Restriktionen insbesondere der bestehenden Unterbauung kann eine verringerte Vegetationsschicht ausgebracht werden.

#### **Maßnahme M4 - Erhalt und Anpflanzung von Bäumen**

- *Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.*
- *Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind als Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 8 m<sup>2</sup> große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m<sup>3</sup>) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste (siehe Begründung) zu entnehmen.*
- *Zusätzlich zu den in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind in den Grünflächen, Urbanen Gebieten sowie den Verkehrsflächen insgesamt mindestens 100 weitere standortgerechte Laubbaum-Hochstämme mit entsprechender Pflanzqualität in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen.*

#### **Begründung**

Der vorhandene Baumbestand, besonders entlang der Kurfürsten-Anlage, ist aufgrund seiner Ausprägung dauerhaft zu erhalten und in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Da sich innerstädtische, stark versiegelte Bereiche insbesondere in den Sommermonaten aufheizen und unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur erhöhen, trägt vor allem der vorhandene Baumbestand zur Kühlung bei und dient den dort lebenden und arbeitenden Menschen als Schattenspender, was gleichzeitig die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen des Quartiers erhöht. Neben dem klimatischen Aspekt ist auch die Funktion als Lebens- sowie Nahrungsraum vor allem für verschiedene Vogelarten zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sind auch Neupflanzungen zu tätigen, um den Grünanteil und die damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Kleinklima sowie das Ortsbild weiter zu erhöhen.

Gemäß Freiflächenplanung (Bierbaum.Aichele 09/2024) sind vor allem in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie in den Grünflächen und dem Bereich „Eppelheimer Block“ Baumpflanzungen vorgesehen, die der Durchgrünung des Quartiers dienen.

#### **Maßnahme M5 - Dachbegrünung**

*Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. In Kombination mit Photovoltaikmodulen muss die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzlisten des „Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg“ (Stand 06/2024) zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.*

#### **Begründung**

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Stadtentwicklung und werden daher festgesetzt.

Neben bereits vorhandenen Dachbegrünungen sieht die Freiflächenplanung (Bierbaum.Aichele 09/2024) auch auf Neubauten eine teilweise sogar intensive Begrünung von Dachflächen vor.

#### **Maßnahme M6 - Fassadenbegrünung**

*Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden mit mehr als 3 m Breite sind bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen oder bei der nach Umfang wesentlichen Änderung bestehender baulicher Anlagen, soweit sie nicht grenzständig sind, zu begrünen.*

*Der Bodenanschluss bodengebundener Begrünung ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.*

*Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.*

### **Begründung**

Ähnlich der Dachbegrünung bietet auch eine Fassadenbegrünung zahlreiche positive Wirkungen auf das Gebäude sowie die unmittelbare Umgebung beziehungsweise das Mikroklima. Die Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, den Schadstoffgehalt und die Artenvielfalt sind aufgrund des größeren Pflanzenhabitus und des gesamten Wachstums ausgeprägter als bei einer herkömmlichen Dachbegrünung.

Die Freiflächenplanung (Bierbaum.Aichele 09/2024) sieht unterschiedliche Formen der Fassadenbegrünung im Plangebiet vor, so dass auch hier einem strukturreichen Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität Rechnung getragen wird.

### **Maßnahme M7– Insektenfreundliche Beleuchtung**

*Die Außenbeleuchtung ist 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.*

### **Begründung**

Eine zunehmende „Lichtverschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches nach oben gerichtetes Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden, sind Leuchtmittel, welche in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig.

### **CEF Maßnahmen (gemäß artenschutzrechtlichem Maßnahmenkonzept (Bioplan 08/2024))**

#### *Fledermäuse*

*An den vorhandenen, nicht von Abriss betroffenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs (im Osten des Flurstücks 4279) sind sechs, jeweils mindestens 1 m<sup>2</sup> große Heraklithplatten beziehungsweise Fledermausbretter an unterschiedlichen Standorten und Hausseiten aufzuhängen (sonnig und verschattet, z.B. versetzt unter der Giebelspitze). Zusätzlich sind insgesamt 3 Winterquartiere für Fledermäuse auszubringen.*

#### *Vögel*

*Vor Beginn der Baufeldräumung sind mindestens*

- *drei Nistkästen für Haussperlinge sowie*
- *sechs Nistkästen für Höhlenbrüter und gebäudebewohnende Nischenbrüter*

*mit Katzen-/Marderschutz an den vorhandenen, nicht von Abriss betroffenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs (im Osten des Flurstücks 4279) auszubringen.*

## **Begründung**

Die Ausbringung von Nist- und Quartierkästen wird erforderlich, um die Auswirkungen auf die im Rahmen des Artenschutzgutachtens nachgewiesenen Arten zu kompensieren. Die Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept des Büros Bioplan entnommen, das in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg erstellt wurde.

### **8.1.9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

*Anforderungen an die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, von Büroräumen, von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden, und jeweils ähnlichen schutzbedürftigen Räumen*

*Zum Schutz vor Außenlärm sind in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 und in den Flächen für den Gemeinbedarf für die Außenbauteile von*

- *Unterrichtsräumen,*
- *Büroräumen,*
- *Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden,*
- *Und jeweils ähnlichen schutzbedürftigen Räumen*

*die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind (nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1 (2018)) anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag in der Planzeichnung zu bestimmen.*

*Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden*

*Zum Schutz vor Außenlärm sind in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 und in den Flächen für den Gemeinbedarf für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind (nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1 (2018)) anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag in der Planzeichnung zu bestimmen.*

*Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018) nachzuweisen.*

*Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - niedrigere als die in der Planzeichnung maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.*

### **Außenwohnbereiche**

*An den der Kurfürsten-Anlage zugewandten Fassaden von Wohnungen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) sind für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) Lärminderungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Verglasungen, erhöhte geschlossene Brüstungen).*

*Auf Lärmschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, soweit die betroffenen Wohnungen über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, an dem der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag eingehalten wird.*

## **Begründung**

Entsprechend den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ in Heidelberg (Firu GfI mbH Kaiserslautern, Stand 09/2024) werden zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

### **8.2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

#### **8.2.1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)**

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.*

*Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht, Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen sowie Werbeanlagen, die mit amtlichen Verkehrszeichen und Hinweisschildern verwechselt werden können, sind unzulässig.*

*Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.*

## **Begründung**

Im Plangebiet werden sich Firmen und Unternehmen ansiedeln, die zur Orientierung und Auffindbarkeit für Kunden und Geschäftspartner auf eine Außenwirkung angewiesen sind. Um eine stadtgestalterische Verträglichkeit von Werbeanlagen sicherzustellen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen mit einer örtlichen Bauvorschrift geregelt.

#### **8.2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)**

*Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Erschließungsflächen als Grünflächen gemäß den Festsetzungen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.*

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

## **Begründung**

Durch die gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Unterhaltung von nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen soll in positiver Weise auf die Gestaltung des Plangebiets Einfluss genommen werden, ohne dabei die Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken.

Dauerhaft frei stehende Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden, wird festgesetzt, dass sie baulich in die Gebäude zu integrieren sind.

### **8.3. Nachrichtliche Übernahmen**

In der Planzeichnung ist eine Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. Dabei handelt es sich um das städtische Elektrizitätswerk auf dem alten Gaswerksgelände (Kurfürsten-Anlage 42-50).

#### **8.4. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind den nachfolgenden Kapiteln sowie den städtebaulichen Verträgen zu entnehmen. Dabei wurden Hinweise, die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingingen und über die in der Planzeichnung vorhandenen Hinweise hinausgehen, in der Begründung in den nachfolgenden Abschnitten ergänzt.

##### **8.4.1. Archäologischer Denkmalschutz**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Belange des Archäologischen Denkmalschutzes berührt. Im überplanten Bereich liegen mehrere bekannte Fundstellen:

- Siedlungen der Vorgeschichte und der Merowingerzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Bergheim
- Römerstraße von Speyer nach Heidelberg-Neuenheim
- Römerstraße von Wiesloch nach Heidelberg-Neuenheim
- Merowingerzeitliches Gräberfeld

In den zur Bebauung vorgesehenen Arealen (hier v.a. Fl.St. 4264/1, 4279) ist mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen, an deren Erhaltung nach § 2 Denkmalschutzgesetz ein öffentliches Interesse besteht.

Da nicht ausgeschlossen ist, dass trotz der großflächigen bestehenden Überbauung im Planbereich archäologische Substanz vorhanden ist, ist eine archäologische Baubegleitung im Bereich der Denkmalflächen notwendig. Die Baubegleitung hat in Absprache mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg, Abteilung für Archäologie und Denkmalschutz zu erfolgen. Alle Erdarbeiten im Bereich der Denkmalflächen sind frühzeitig mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg abzustimmen.

Das Kurpfälzische Museum Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie ist mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn eines Erdaushubs zu unterrichten. Beim Auftreten von Funden oder Befunden muss die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

##### **8.4.2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ (Nr. 222031) zugunsten des Trinkwasserversorgers MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“.

Die entsprechende Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 7. Januar 2014, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen.

Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ergeben sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen und die Versickerung von Niederschlagswasser.

##### **8.4.3. Altlasten**

Im Geltungsbereich (Fl.St. 4264/1, 4279, 4286) sind mehrere Altstandorte bekannt, die auf die langjährige industrielle Nutzung zurückzuführen sind. Aufgrund der Bodenbelastung ist eine gezielte Niederschlagsversickerung nicht zulässig. Bei einer Nutzungsänderung (z.B. Entsiegelung, Niederschlagsversickerung,

etc.) ist eine Gefährdung der Schutzgüter durch eine Neubewertung auszuschließen. Das anfallende Aushubmaterial ist nur eingeschränkt für die Wiederverwertung geeignet. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Werden dabei Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie zu verständigen.

Das Vorhaben ist über ein regelmäßiges Grundwassermonitoring zu überwachen.

#### **8.4.4. Ökologische Baubegleitung**

Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung.

#### **8.4.5. Weitere Hinweise zum Artenschutz**

##### **Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Maßnahmenkonzept (Bioplan 08/2024)**

- Fällung von Gehölzen ab 01. Oktober und bis spätestens Ende Februar und Abriss von Bestandsgebäuden ab September
- Erneute Detektorbegehung zur Ermittlung der aktuell genutzten Quartiere und dem nachfolgend gezielten Verschluss
- Entwertung der Quartierstrukturen und Besatzfreiheitskontrolle potenzieller Fledermausquartiere (ggf. abschnittsweises Vorgehen)
- Ggf. Verhängen potentieller Einflugstrukturen als Vergrämungsmaßnahme
- Besatzfreiheitskontrolle direkt vor Abbruch
- Abschnittsweises Vorgehen und Überwachung des Brutgeschehens, ggf. Bauzeitenregelung
- Entfernung der Vegetation beziehungsweise weiterer potenzieller Brutplätze auf den Dächern der Abbruchgebäude

##### **Gutachterliche Empfehlungen gemäß artenschutzrechtlichem Maßnahmenkonzept (Bioplan 08/2024)**

- Anbringen von Quartierstrukturen und Nistkästen in/an den Fassaden der Neubauten oder in der Umgebung, um das Quartier- und Brutplatzangebot zu verbessern.
- Vogel- und fledermausfreundliche Bauweise und Lichtmanagement im Neubaugebiet. Ggf. Vogel-schlaggutachten nach dem Bewertungsschema der LAG VSW 2021.

#### **Monitoring**

Um den Erfolg der im Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sowie Vögel zu dokumentieren, ist ein dreijähriges Monitoring ab der Umsetzung der Maßnahme durchzuführen. Es wird empfohlen, das Nistkastenmonitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr durchzuführen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

#### **8.4.6. Geologie**

##### **Ingenieurgeologie**

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Geothermie**

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

### **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)**

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

#### **8.4.7. Schutz von Telekommunikationslinien**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien auch weiterhin während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben müssen. Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand und den damit einhergehenden Leitungsausfällen verlegt werden. Die Verlegung der Trasse würde im Einzelfall aufgrund ihres immensen Umfangs und der Wertigkeit bis zu 3 Jahren benötigen. Es wird daher darum gebeten, die Verkehrswege und Baumpflanzungen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die Investoren sollten informiert werden, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen bzw. zu sanierenden Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit dem Vertrieb der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen möchten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die TK-Linien sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.

#### **8.4.8. Gas- und Wasserversorgung**

Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH weist darauf hin, dass eine Zufahrtsmöglichkeit für Instandhaltungsarbeiten und zur Störungsbeseitigung, über die als private Verkehrsfläche „innere Erschließung“ gekennzeichnete Fläche, für Betriebsfahrzeuge der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH erhalten und gesichert bleiben muss.

#### **8.4.9. Elektrizität**

Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH bittet um Beachtung der vorhandenen netztechnischen Anlagen. Bestehende Anlagen sind entsprechend zu schützen.

Bei Parallelverlegung oder Annäherung an Mittelspannungs-, Niederspannungs-, Beleuchtungs- und Telekommunikationskabel ist ein lichter Abstand von mindestens 0,40 m und bei Leitungskreuzung ein lichter vertikaler Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten. Bei Hochspannungskabeln ist ein lichter Abstand von mindestens 1,00 m und bei Leitungskreuzung ein lichter vertikaler Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten.

Es ist davon auszugehen, dass bei der weiteren Bepanung des Bereichs intensiv auf die vorhandene netztechnische Infrastruktur Rücksicht genommen werden muss. Dies betrifft insbesondere 110 kV-Kabel wie auch 20 kV-Kabel und 1 kV-Kabel in der Alten Eppelheimer Straße sowie 20 kV-Kabel und 1 kV-Kabel in der Kurfürsten-Anlage. Bezüglich der im Plan dargestellten Baumpflanzungen sind die bekannten Mindestabstände zu den Versorgungstrassen einzuhalten. Können diese nicht eingehalten werden, ist ein geeigneter Wurzelschutz vorzusehen.

Die Anlagen müssen jederzeit, auch während der Bauzeit, für Inspektion, Wartung und Reparaturen frei zugänglich sein und von Überbauungen und Materiallagerung freigehalten werden.

Es wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten. Des Weiteren ist die zukünftige Versorgung des Plangebiets frühzeitig mit dem Netzvertrieb abzustimmen. Die vorhandenen Anlagen und Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen. Ggf. ist die genaue Lage der Kabelanlagen, Schutzrohre und Kanäle mittels Suchschlitze zu erkunden.

Um weitere Einbindung und Abstimmung in den Planungs- und Bauprozesse (Mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten) wird gebeten.

#### **8.4.10. Fernwärmeversorgung**

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl an Leitungen und Anlagen der Fernwärmeversorgung, welche für die Versorgung des gesamten Stadtgebietes unverzichtbar und von sehr hoher Relevanz sind.

Von größter Bedeutung dabei ist das sich derzeit auf dem Gelände der Stadtwerke Heidelberg befindliche Heizwerk, in welchem die Hauptversorgungsleitung der Fernwärme aus dem Pfaffengrund endet und gleichzeitig weitere Versorgungsleitungen zur Wärmeversorgung aller Stadtgebiete Heidelbergs fortführen.

Es ist ersichtlich, dass bei der weiteren Bepanung des Bereichs intensiv auf die vorhandene netztechnische Infrastruktur Rücksicht genommen werden muss. Vor allen Dingen betrifft dies die Hauptversorgungsleitungen in der Kurfürsten-Anlage, in der Alten Eppelheimer Straße und in Teilen der Gaswerkstraße, sowie auf dem derzeitigen Gelände der Stadtwerke Heidelberg.

Bezüglich der im Plan dargestellten Baumpflanzungen sind die bekannten Mindestabstände zu den Versorgungstrassen einzuhalten. Die Anlagen müssen jederzeit, auch während der Bauzeit, für Inspektion, Wartung und Reparaturen frei zugänglich sein und von Überbauungen und Materiallagerung freigehalten werden. Es wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten.

Des Weiteren ist die zukünftige Versorgung des Plangebiets frühzeitig mit dem Netzvertrieb abzustimmen. Die vorhandenen Anlagen und Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen. Ggf. ist die genaue Lage der Kabelanlagen, Schutzrohre und Kanäle mittels Suchschlitze zu erkunden. Um weitere Einbindung und Abstimmung in den Planungs- und Bauprozesse wird gebeten.

#### **8.4.11. Öffentlicher Verkehrsraum**

Seitens des Tiefbauamtes der Stadt Heidelberg ergehen folgende Hinweise:

- Bei einer Überbauung des öffentlichen Raumes muss entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m prüfbar im Plan nachgewiesen werden.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist der Grundstücksentwässerung zuzuführen und darf nicht in den öffentlichen Verkehrsraum gelangen. Gegebenenfalls ist eine Querrinne für Zufahrten, Zugänge und sonstige angrenzende versiegelte Flächen vorzusehen.
- Lichtschächte sind auf dem Privatgrundstück anzuordnen. Sofern das objektbezogen nicht möglich ist, sind Schachtabdeckungen in der Belastungsklasse D400 auszuführen.
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen und Schachtbauwerke sind auf dem Privatgrundstück anzuordnen. Einer Längsverlegung von Leitungen im öffentlichen Raum wird nicht zugestimmt.

#### **8.4.12. Barrierefreiheit**

Seitens der Kommunalen Behindertenbeauftragten ergehen folgende Hinweise:

##### **Mobilität und Verkehr**

Die Gestaltung der Wegeketten im öffentlichen Verkehrs- und Fußraum sollte durchgängig barrierefrei nutzbar sein. Dies beinhaltet unter anderem:

- Stufenlose Wegeverbindungen,
- Taktile und visuell gut wahrnehmbare Abgrenzungen,
- Erschütterungsarm berollbare, ebene und rutschhemmende Bodenbeläge,
- Taktile wahrnehmbare und visuell kontrastierende Gestaltung,
- Anwendung des Zwei-Sinne-Prinzips,
- Einheitliche Gestaltung eines (Blinden-)Leit- und Orientierungssystems.
- Zudem sind auch für denkmalgeschützte Bereiche Lösungen zur Herstellung von Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

Die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) muss für alle Menschen mit Behinderungen, insbesondere für Rollstuhlfahrende und blinde Menschen, ohne Unterbrechung sichergestellt werden.

Es ist sicherzustellen, dass das Plangebiet für Menschen mit Behinderung gut erreichbar ist. Dies umfasst unter anderem die Bereitstellung von Schwerbehindertenparkplätzen. Darüber hinaus sollte neben den Fahrradstellplätzen auch die Berücksichtigung von Stellplätzen für E-Roller erfolgen, wobei darauf zu achten ist, dass diese keine Hindernisse für die barrierefreie Orientierung im Raum darstellen. Bei E-Ladesäulen ist ebenfalls auf Barrierefreiheit zu achten. Sichere Abstellmöglichkeiten für Hilfsmittel wie Rollatoren, Rollstühle und Zugmaschinen sind vorzusehen.

##### **Brandschutz**

Im Sinne des Brandschutzes für alle ist explizit auch die Sicherheit von Menschen mit Behinderung mitzudenken. Die Barrierefreiheit eines Gebäudes betrifft die gleichberechtigte Benutzung durch alle Nutzende auf eigenständige, würdevolle und sichere Weise. Dazu zählen auch sichere Rettungs-/Fluchtwege im Notfall, die zuerst zu einem „relativ sicheren Ort“ führen, der sich außerhalb des Gebäudes befindet. Die eigenständige Evakuierung über barrierefreie, sichere und intuitive Wegeführung in horizontaler Verkehrsrichtung weg von der Brand- und Explosionsstelle usw. und über den nächstgelegenen sicheren Bauabschnitt, einem „relativ sicheren Ort“, hat für alle Nutzende des Gebäudes oberste Priorität (DIN EN 17210, 14.1).

## **Sozialer und sonstiger Infrastrukturbedarf**

Es wird die Bereitstellung von barrierefreien öffentlichen Toiletten, ausreichend Sitzmöglichkeiten sowie die Sicherstellung von barrierefreier Zugänglichkeit des gesamten öffentlichen Raums empfohlen.

### **8.4.13. Verkehr**

Das Amt für Mobilität der Stadt Heidelberg teilt folgende Hinweise mit:

- Der Gehweg in der Alten Eppelheimer Straße, der künftig das neue Quartier erschließt, hat mit einer Gehwegbreite von mindestens 2,50 m durchgängig begehbar zu sein.
- Baumstandorte in der Alten Eppelheimer Straße sind mit Amt für Mobilität abzustimmen, damit die Straßenbreite für eine verkehrssichere Führung des Radverkehrs gewährleistet ist.
- Die Führungsform des Radverkehrs in der Kurfürsten-Anlage ist zusammen mit der Umsetzung der barrierefreien Haltestelle regelkonform auszugestalten und mit dem Amt für Mobilität abzustimmen.
- Für den Seitenraum mit Fußgängerverkehrsanlage sind die Vorgaben der EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen maßgebend. Daraus ergibt sich für die Fußverkehrsanlage eine erforderliche Breite von 4,00 m.

## **9. Verfahren und Abwägung**

### **9.1. Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ wurde in der Sitzung am 02.06.2022 vom Gemeinderat gefasst.

Verfahrensdaten und die Ergebnisse der Beteiligungen und Abwägung werden im Zuge des weiteren Verfahrens schrittweise ergänzt.

### **9.2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 12.10.2022 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 20.10.2022 bis einschließlich 24.11.2022 lagen die Planunterlagen im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg öffentlich aus. Darüber hinaus hat am 15.11.2022 eine digitale Informationsveranstaltung stattgefunden. Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zu Protokoll abzugeben.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Themen Hinweise oder Anregungen vorgetragen:

- Anmerkungen zu Gebäudehöhen (zusätzliche Verschattung umliegender Bereiche), Dichte der Bebauung, Belüftung
- Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens, insbesondere an der Kreuzung Kirchstraße/alte Eppelheimer Straße (Zufahrt zur Tiefgarage/Schulweg)
- Baumbestand entlang der Alten Eppelheimer Straße

Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch differenzierte Höhenfestsetzungen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben trotz einer verdichteten Bebauung gewahrt.

Die Tiefgaragen inklusive der Zufahrten sollen für die neue Bebauung wieder in Betrieb genommen werden. Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze in der über die Alte Eppelheimer Straße erschlossenen Tiefgarage wird nicht erhöht, ein signifikanter Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Mit der Planung wird ein engmaschiges Wegenetz realisiert, für Fußgänger mehrere Wegebeziehungen ermöglicht. Wenn verkehrssichernde Maßnahmen (z.B. für Schulwege) erforderlich werden, können diese auf dem Wege des Straßenverkehrsrechts geregelt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, die eine Überbauung der bestehenden Tiefgaragenzufahrt vorsieht, ist der Erhalt der vier Stieleichen an der Alten Eppelheimer Straße nicht möglich. Eine Rücknahme der Bauflucht wurde untersucht, ist aber aufgrund der statischen Gegebenheiten der Tiefgarage und der daraus entstehenden Gebäudegrundrisse nicht sinnvoll. Im Bebauungsplan werden Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Die wesentlichen Planänderungen in Folge der Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- differenzierte Regelungen der Gebäudehöhen für jedes Baufeld insbesondere in Richtung der bestehenden Wohnbebauung im Westen
- Festsetzung von Grünflächen und Begrünung der Verkehrsflächen
- Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen

### **9.3. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 19.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die notwendigen Unterlagen wurden den Teilnehmern in digitaler Form ausgehändigt. Es wurde außerdem um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Die wesentlichen Planänderungen in Folge der Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Festsetzung der Gaswerkstraße als öffentliche Verkehrsfläche
- Aufnahme von Regelungen zu Dachbegrünung sowie Maßnahmen zu insektenfreundlicher Beleuchtung und zu Vermeidung von Vogelschlag
- Nachrichtliche Übernahme Kurfürsten-Anlage 42, Gaswerkstraße 2 (§ 2 DSchG).

### **9.4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 22.01.2025 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 27.01.2025 bis einschließlich 26.02.2025 lagen die Planunterlagen im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme aus. Während der Veröffentlichungsfrist konnten Stellungnahmen elektronisch, postalisch oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Themen Hinweise oder Anregungen vorgetragen:

- Anmerkungen zu Gebäudehöhen (zusätzliche Verschattung umliegender Bereiche), Dichte der Bebauung, Belüftung, freie Aussicht,
- Immissionen (Verkehrslärm, Schallschutzeinhausung, Belastungen durch Bauphase),
- Anforderungen an den Brandschutz,
- Kennzeichnung des Denkmals,
- Artenschutzrechtliche Bedenken, Beeinträchtigung der Umwelt sowie der örtlichen Flora und Fauna, Mikroklima.

Die wesentlichen Planänderungen in Folge der Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- differenzierte Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße
- Umwandlung einer Baulinie in eine Baugrenze (2,0 m) am „E-Haus“
- Ergänzende Erläuterungen in der Begründung

Die vorgenommenen Anpassungen führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, sodass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich ist. Zur Aufnahme der Höhenfestsetzung erfolgte eine individualisierte Beteiligung des betroffenen Eigentümers gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB.<sup>12</sup>

### 9.5. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 23.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die notwendigen Unterlagen konnten von den Teilnehmern in digitaler Form abgerufen werden. Es wurde außerdem um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Die wesentlichen Planänderungen in Folge der Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Aufnahme von Hinweisen zu folgenden Themen: Altlasten, Grundwassermessstellen, Geologie, Schutz von Telekommunikationslinien, Gas- und Wasserversorgung, Elektrizität, Fernwärmeversorgung, Öffentlicher Verkehrsraum, Barrierefreiheit, Verkehr,
- Redaktionelle Anpassung der Abgrenzung des Kulturdenkmals in der Planzeichnung und redaktionelle Ergänzung textliche Erläuterung zum Kulturdenkmal,
- Erläuternde Ergänzungen in der Begründung.

### 9.6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

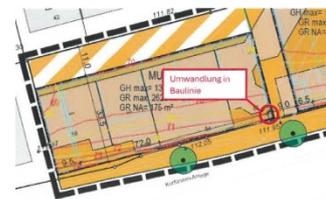
Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 24.07.2025 den Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 als Satzung beschlossen. Die Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ist nachfolgend tabellarisch dargestellt:

#### Stellungnahme: Bürger 1, Schreiben vom 10.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

##### 1. Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Baulinie im westlichsten Baufeld

Der Bebauungsplan "Kurfürsten-Anlage Nord-Westlicher Teil" legt für das westlichste Baufeld ("E-Haus") eine Länge von 83,5 m fest, mit einer zentralen Baulinie von 72,0 m und zusätzlichen Baugrenzen von 9,50 m und 2,0 m. Die östliche Baugrenze soll in dem gekennzeichneten Bereich zur Sicherstellung einer einheitlichen Fassadenstruktur in eine Baulinie umgewandelt werden.



##### 2. Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Der Rahmenplan und die schalltechnische Untersuchung sehen nördlich des westlichsten Baufeldes ("E-Haus") sehen eine Schallschutzeinhausung zur Anlieferung vor. Um die planungsrechtliche Umsetzung sicherzustellen, wird vorgeschlagen, ein Symbol für die Einhausung und eine Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan zu ergänzen. Diese Ergänzungen präzisieren die Planaussichten.

##### 3. Bebauungsplan, Festsetzungskombination „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -private Erschliessung" und „öffentliches Gehrecht" und Umgang mit Freifläche nördlich des E-Hauses:



<sup>12</sup> Schriftverkehr 30.05.2025 und 02.06.2025.

Um den Konflikt zwischen der Festsetzung „private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung private Erschließung“ und „öffentlichem Gehrecht“ zu lösen, wird vorgeschlagen, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu ergänzen. Auf die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts im nördlichen Bereich des westlichen Baufeldes („E-Haus“) kann verzichtet werden, da dieser Bereich aufgrund des angrenzenden Fußwegs und des Höhenunterschiedes nicht genutzt wird.

4. Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Denkmal im Bereich SWHD

Die Abgrenzung der gem. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzten Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, ist gem. Planzeichen 14.3 PlanZVO im südlichen Bereich räumlich zu groß dargestellt. Die tatsächlich vorliegende bauliche Situation stellt sich anders dar.

5. Bebauungsplan, textlicher Teil, M6- Fassadenbegrünung

Es wird angeregt, die Festsetzung zur Fassadenbegrünung anzupassen, da mit der aktuellen Regelung ein Widerspruch zum städtebaulichen Vertrag erzeugt wird und eine Umsetzung an Bestandsgebäuden nicht möglich ist. Es wird angeregt zu ergänzen, dass eine Begrünung nur bei Neuerrichtung oder wesentlichen Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen zu realisieren ist.

6. Bebauungsplan, textlicher Teil, Stellplatzschlüssel

Es wird angeregt den Stellplatzschlüssel im Rahmen der Bauungsplanung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit zu reduzieren.

**Erläuterung:**

Zu 1. Bauungsplan, zeichnerischer Teil, Baulinie im westlichsten Baufeld

*In Anbetracht des geringen Umfangs der Änderung wird empfohlen der Anregung zu folgen.*

Zu 2. Bauungsplan, zeichnerischer Teil, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

*Es wird empfohlen an der Planung festzuhalten und auf eine Aufnahme der Regelung in den Bauungsplan zu verzichten. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine zwingende Notwendigkeit der Einhausung wie oben dargelegt nicht gegeben. Sofern sich eine Nutzung einstellt, die einer Anlieferung entsprechend den Annahmen des Schallschutzgutachtens bedarf und bei der konkreten Planung des Gebäudes nachgewiesen wird, dass sich eine erforderliche Schallschutzeinhausung der Anlieferung nicht in das Gebäude integrieren lässt, ist anhand eines konkreten Hochbauentwurfs auf bauordnungsrechtlicher Ebene zu prüfen, inwieweit eine Befreiung erteilt werden kann.*

Zu 3. Bauungsplan, Festsetzungskombination „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -private Erschließung“ und „öffentliches Gehrecht“ und Umgang mit Freifläche nördlich des E-Hauses

*Der benannte Fußweg befindet sich auf Privatflächen und ist nicht über ein allgemeines Gehrecht gesichert. Durch die angeregte Änderung ist daher zu befürchten, dass eine öffentliche Wegebeziehung entfällt. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen an der Planung festzuhalten.*

Zu 4. Bauungsplan, zeichnerischer Teil, Denkmal im Bereich SWHD

*Die Abgrenzung des Baudenkmals wurde im Nachgang zu einem Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege angepasst. Die Kartierung des historischen Denkmalbestands wurde auf das Verwaltungsgebäude und den Trakt der Turbinenhalle in der Länge der einstigen Halle zurückgefahren. Die Erhaltung der südlich der jetzigen Abgrenzung gelegenen Ergänzungsarchitektur von 1982-1989 (HWP Hauss, Walla + Partner GmbH, Heidelberg) wird vom Landesamt für Denkmalpflege empfohlen.*

*Im hier in Rede stehenden Bauungsplan ist die Abgrenzung des Denkmals eine nachrichtliche Übernahme.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass Denkmalkartierungen grundsätzlich schematischer Natur sind und nur im Kontext mit der schriftlichen Denkmalerfassung gelten.*

Zu 5. Bauungsplan, textlicher Teil, M6- Fassadenbegrünung

*Durch die mitgeteilte Anregung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung, da die gegenwärtig im Bauungsplan enthaltene Regelung ohnehin erst im Rahmen einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung der baulichen Anlagen zum Tragen kämen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, der*

*Anregung zu folgen und die textliche Anpassung vorzunehmen. Da es sich um eine redaktionelle Anpassung handelt, wird keine erneute Beteiligung erforderlich.*

Zu 6. *Bebauungsplan, textlicher Teil, Stellplatzschlüssel*

*Die Notwendigkeit der Regelung eines Stellplatzschlüssels im Rahmen der hier in Rede stehenden Bebauungsplanung wird nicht gesehen. Seitens der Stadt Heidelberg befindet sich gegenwärtig eine Stellplatzsatzung für das gesamte Stadtgebiet in Aufstellung und soll bis Ende des Jahres 2025 beschlossen werden.*

**Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen:*

- *Die Baugrenze wird im gekennzeichneten Bereich in eine Baulinie geändert.*
- *Die Abgrenzung des Denkmals wird redaktionell angepasst.*

*Darüber hinaus wird an der Planung festgehalten.*

**Stellungnahme: Bürger 2, Schreiben vom 16.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Als Anwohner der Kirchstraße 42 werden Einwände gegen die beabsichtigte Gebäudehöhe vorgebracht, insbesondere da in anderen Bauprojekten (Bahnstadt und Südstadt) lediglich drei bis vier Geschosse zugelassen wurden.

Es wird mitgeteilt, dass die geplante Bebauung zu massiv und zu dicht ist, wodurch ein Verkehrskollaps zu erwarten ist und für die Wohnung in der Kirchstraße 42 keine hinreichende Belüftung mehr gewährleistet ist. Es wird eine verminderte Luftzirkulation sowie eine Beeinträchtigung der Umwelt und auf die örtliche Flora und Fauna befürchtet, da im Plangebiet angesiedelte seltene Vögel und Fledermäuse in ihrem Lebensraum gestört werden.

Darüber hinaus werden die zu erwartende Bauphase als nicht zumutbar angesehen und die Vorteile der Planung für die vorhandene Bevölkerung in Frage gestellt.

In der Stellungnahme wird unterstellt, dass lediglich die Interessen des Investors sowie die Verbesserung der städtischen Haushaltslage im Vordergrund der Planung stehen.

**Erläuterung:**

*Die hier zugrunde liegende Planung ist im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit einer anschließenden Optimierungsphase entstanden, die darüber ebenfalls eine Bürgerbeteiligung durchlaufen hat. Im Zuge der Überarbeitung wurden so abnehmende Höhen der Gebäude (Eppelheimer Block, E-Haus) entlang der Kirchstraße in der Planung übernommen. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan setzt diese städtebauliche Zielvorstellung um. Vor diesem Hintergrund sind die Ausführungen, dass keine städtebaulichen Zielvorstellungen, sondern vordergründig finanzielle Interessen verfolgt werden, nicht nachvollziehbar.*

*Im Rahmen der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass in anderen Neubaugebieten im Stadtgebiet eine Bebauung mit weniger Geschossen verfolgt wurde. Dieser Sachverhalt hat jedoch keine Auswirkungen auf das hier in Rede stehende Plangebiet. Zudem ist die Aussage nur teilweise zutreffend, da eine hohe bauliche Dichte mit einer Bebauung von mehr als vier Geschossen sowohl in der Südstadt, als auch in der Bahnstadt vorzufinden ist. Des Weiteren wurde eine geringere bauliche Dichte in die planerische Abwägung zum hiesigen Bebauungsplan miteinbezogen und zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch effiziente Flächenausnutzung, der Schaffung von mehr Wohnraum im Urbanen Gebiet sowie zur Ausbildung einer entsprechenden räumlichen Kante an der Kurfürsten-Anlage verworfen.*

*Grundsätzlich wird durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht*

*gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes. Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

*An dieser Stelle sei auch angemerkt, dass Bautätigkeiten im Umfeld grundsätzlich hinzunehmen sind, solange diese im Einklang mit den gültigen Bauvorschriften stehen.*

*Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie durch Radwegeverbindungen gut in die Gesamtstadt eingebunden. Entsprechende Ausführungen sind im Mobilitätskonzept enthalten. Darüber hinaus werden die bestehenden Tiefgaragenzu- und -abfahrten für den motorisierten Individualverkehr genutzt, weshalb die Bedenken nicht geteilt werden.*

*Die Auswirkungen auf Flora und Fauna im Plangebiet werden als durch das Fachbüro Bioplan als ausreichend geprüft und berücksichtigt angesehen. Unter Berücksichtigung der im Fachgutachten genannten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung wird auch bei Umsetzung der Planung gewährleistet, dass die landespflegerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen umgesetzt werden.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen.*

**Stellungnahme: Bürger 3, Schreiben vom 16.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Als Anwohner der Kirchstraße 42 besteht eine direkte Betroffenheit durch die beabsichtigten Baumaßnahmen.

Durch die beabsichtigte Gebäudehöhe des sog. E-Hauses wird eine nachhaltige und dauerhafte Beschattung sowie eine Verschlechterung der Belüftungssituation befürchtet.

**Erläuterung:**

*Die Gebäudehöhen der Neuplanungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit einer anschließenden Optimierungsphase entstanden, die darüber hinaus ebenfalls eine Bürgerbeteiligung durchlaufen hat. Im Zuge der Überarbeitung wurden so abnehmende Höhen der Gebäude (Eppelheimer Block, E-Haus) entlang der Kirchstraße in der Planung übernommen. Dabei war es Maßgabe, dass die Höhen der Neuplanungen sich an den Höhen der Bestandsgebäude orientieren. Dieser Maßgabe wurde im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen. Darüber hinaus wird es als städtebauliche Anforderlichkeit angesehen, für die Kurfürsten-Anlage, einem breiten Boulevard eine räumliche Kante / Einfassung zu schaffen. Hierzu ist eine entsprechende Bauhöhe erforderlich. In Anbetracht der vorgenannten Aspekte werden die getroffenen Festsetzungen als angemessen angesehen.*

*Darüber hinaus wird grundsätzlich durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.*

*Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen.*

#### Stellungnahme: Bürger 4, Schreiben vom 25.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Durch das geplante E-Haus neben der Print Media Akademie wird die Kirchstraße 42 ab der Mittagszeit verschattet und es wird gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen.

#### **Erläuterung:**

*Die Gebäudehöhen der Neuplanungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit einer anschließenden Optimierungsphase entstanden, die darüber hinaus ebenfalls eine Bürgerbeteiligung durchlaufen hat. Im Zuge der Überarbeitung wurden so abnehmende Höhen der Gebäude (Eppelheimer Block, E-Haus) entlang der Kirchstraße in der Planung übernommen. Dabei war es Maßgabe, dass die Höhen der Neuplanungen sich an den Höhen der Bestandsgebäude orientieren. Dieser Maßgabe wurde im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen. Darüber hinaus wird es als städtebauliche Anforderlichkeit angesehen, für die Kurfürsten-Anlage, einem breiten Boulevard eine räumliche Kante / Einfassung zu schaffen. Hierzu ist eine entsprechende Bauhöhe erforderlich. In Anbetracht der vorgenannten Aspekte werden die getroffenen Festsetzungen als angemessen angesehen.*

*Darüber hinaus wird grundsätzlich durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.*

*Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen.*

#### Stellungnahme: Bürger 5, Schreiben vom 18.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

In der privaten Stellungnahme werden Bedenken bzgl. zu erwartendem zusätzlichem Verkehrslärm für die bestehenden Anwohner der Kirchstraße zwischen Alter Eppelheimer Str. und Bergheimer Str. geäußert und eine Reihe von Gegenmaßnahmen aufgeführt.

Gründe für die Bedenken liegen in der Nichteinhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h), der Erhöhung der Fahrzeugbewegungen sowie der Reaktivierung der Tiefgarage unter dem neuen Gebäude der Stadtwerke (ehemals FET).

#### **Erläuterung:**

*Dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung (FIRU GfI mbH Kaiserslautern, 09/2024) zugrunde, die bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse zu folgendem Ergebnis kommt:*

*„Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen bzw. bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet bereits Kfz-Verkehre auf den in der Umgebung verlaufenden Straßen erzeugt haben und durch die nach der Aufstellung des Bebauungsplans „Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“ zulässigen Nutzungen keine relevanten Zunahmen dieser Verkehrsmengen zu erwarten sind.“ Vor diesem Hintergrund werden die Bedenken nicht geteilt.*

*Es wird jedoch darüber hinaus empfohlen, die in der Stellungnahme aufgeführten Anregung (z.B. Platzierung von Pflanzkübeln) auf Umsetzungsfähigkeit und Vereinbarkeit mit dem Freiflächengestaltungskonzept zu prüfen, um ggf. das subjektive Lärmempfinden der Anwohner positiv zu beeinflussen.*

*In Bezug auf die Mitteilung der Geschwindigkeitsübertretungen sei darauf hingewiesen, dass dies nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans ist, sondern nach Umsetzung der Bebauung ordnungsrechtlich zu überprüfen ist.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.*

**Stellungnahme: Bürger 6, Schreiben vom 25.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Es wird mitgeteilt, dass die geplante Bebauung ist zu massiv und zu dicht ist, wodurch für die Wohnung in der Kirchstraße 40 keine hinreichende Belüftung mehr gewährleistet ist. Neben der Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner wird zudem auch eine verminderte Luftzirkulation sowie eine Beeinträchtigung der der Baum- und Pflanzenwelt befürchtet.

Vor diesem Hintergrund werden durch den Bebauungsplan die Interessen der Anwohner sowie die Maßgabe des § 1 BauGB als nicht ausreichend berücksichtigt angesehen. Weiterhin wird angemerkt, dass derzeitige Grünflächen verloren gehen, was negative Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringt und dass wichtige Sichtbeziehungen verloren gehen. Es wird angeregt auf die Planung zu verzichten und stattdessen Grünflächen auszuweiten, da durch die Planung ein Verkehrskollaps befürchtet wird.

Darüber hinaus werden die zu erwartende Bauphase als nicht zumutbar angesehen und die Vorteile der Planung für die vorhandene Bevölkerung in Frage gestellt.

**Erläuterung:**

*Grundsätzlich wird durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes. Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

*Weiterhin wird u.a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen, das aussagt, dass grundsätzlich kein Recht des Nachbarn auf freie Aussicht besteht. Wenn das Bauvorhaben des Nachbarn die öffentlichen Vorschriften einhält, dann ist auch der Nachbarschutz mitberücksichtigt worden (BVerwG 4 BN 38.00 vom 22.08.2000).*

*Das Sächsische Oberverwaltungsgericht urteilt weiterhin, dass „das Interesse am Erhalt eines unverbauten Blicks keinen Aspekt darstelle, der für die Abwägung erheblich sei. Je-der Grundstückseigentümer müsse damit rechnen, dass seine Aussicht durch Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt werde“ (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Aktenzeichen 1 C 13/17 vom 15.05.2018).*

*An dieser Stelle sei auch angemerkt, dass Bautätigkeiten im Umfeld grundsätzlich hinzunehmen sind, solange diese im Einklang mit den gültigen Bauvorschriften stehen.*

*Vor diesem Hintergrund werden die nachbarschützenden Interessen als ausreichend gewürdigt angesehen. Auch ein Widerspruch zu § 1 BauGB wird nicht gesehen: So wird durch die wohnbauliche Entwicklung einer (ehemaligen) Industriefläche dem Grundsatz von sparsamem Umgang mit Grund und Boden gerecht. Darüber hinaus ist es durchaus im Sinne der Verbesserung der Lebensqualität, dass durch die Planung zu einer kompakten und effizienteren Siedlungsstruktur beigetragen wird und ein Quartier mit hochwertigen Wohn- und Freiflächen geschaffen wird. Auch soziale und wirtschaftliche Vorteile lassen sich sowohl kleinräumig für das Plangebiet und die nähere Umgebung als auch darüber hinaus erwarten. Durch die Planung kann ein sozial gemischtes Quartier geschaffen werden, dass durch die bauliche Inwertsetzung der Flächen auch wirtschaftliche Impulse setzen kann. Auf die ökologischen Aspekte wird nachfolgend detaillierter eingegangen.*

*Im Rahmen einer Bestandserfassung wurden neben versiegelten und bebauten Bereichen auch stadtypische Pflanzungen vorgefunden: Kartiert wurden kleine Grünflächen sowie Zierrasenflächen, Boden-decker, Hecken, Heckenzäune und Gebüsche sowohl mit heimischen, als auch nicht heimischen Arten. Einige der Gebäude weisen zudem Dachgärten auf. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 139 Einzelbäume kartiert.*

*Es ist zutreffend, dass durch die Planung teilweise Grünflächen verloren gehen, gleichzeitig sieht die Planung die Anlage von neuen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität im Gebiet vor. Um struktureiche Freianlagen zu entwickeln, die auch in den hitzegeprägten Sommermonaten zum Verweilen einladen, sind auf den Flächen standortgerechte, vorzugsweise heimischen Laubgehölze anzupflanzen.*

*Der vorhandene Baumbestand, besonders entlang der Kurfürsten-Anlage, ist aufgrund seiner Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Gleichzeitig sollen Neupflanzungen durchgeführt werden. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese mit oder ohne Bodenanschluss umsetzbar sind (z.B. im Bereich Tiefgarage).*

*Wo dennoch Bäume gefällt werden müssen, sind diese unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung zu kompensieren.*

*Abschließend ist somit festzustellen, dass die Beeinträchtigungen der Baum- und Pflanzenwelt und der Verlust derzeitiger Grünflächen im Rahmen der Planung ausreichend gewürdigt wurden und an der Planung weiterhin festgehalten wird.*

*Die Auswirkungen auf Flora und Fauna im Plangebiet werden als durch das Fachbüro Bioplan als ausreichend geprüft und berücksichtigt angesehen. Unter Berücksichtigung der im Fachgutachten genannten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung wird auch bei Umsetzung der Planung gewährleistet, dass die landespflegerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen umgesetzt werden.*

*Bezüglich der in der Stellungnahme angesprochenen verkehrlichen Aspekte sei darauf verwiesen, dass im Rahmen der Planung ein Mobilitätskonzept erstellt wurde, wodurch die nachhaltige Nutzung von umweltfreundlicher Mobilität unterstützt und somit zu den Zielen des Verkehrsentwicklungsplans und den Klimazielen der Stadt Heidelberg beigetragen werden soll. Vor diesem Hintergrund werden die verkehrlichen Belange als ausreichend betrachtet angesehen und die Bedenken nicht geteilt.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.*

### Stellungnahme: Bürger 7, Schreiben vom 25.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Durch die beabsichtigte Gebäudehöhe im Plangebiet wird eine Beeinträchtigung der Lebensqualität sowie eine Wertminderung des Eigentums befürchtet. Dies begründet sich insbesondere in der befürchteten Beschattung sowie einer Verschlechterung der Belüftungssituation.

Es wird mitgeteilt, dass nachbarschaftsschützende Belange nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Stellungnahme wird die Schaffung von neuem Wohnraum grundsätzlich gutgeheißen, allerdings wird zur Schaffung eines einheitlichen Stadtbildes um Anpassung der Planung gebeten.

#### **Erläuterung:**

*Die Gebäudehöhen der Neuplanungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit einer anschließenden Optimierungsphase entstanden, die darüber hinaus ebenfalls eine Bürgerbeteiligung durchlaufen hat. Im Zuge der Überarbeitung wurden so abnehmende Höhen der Gebäude (Eppelheimer Block, E-Haus) entlang der Kirchstraße in der Planung übernommen.*

*Grundsätzlich wird durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes. Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

*Auch hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken zu einem Wertverlust der Immobilie wird auf die aktuelle Rechtslage verwiesen: So ist ein potentieller Wertverlust von Immobilien durch Änderungen in der Umgebung, sei es durch Bebauung oder auch Straßenbau als zumutbar und damit als rechtlich unerheblich einzustufen, wenn die gesetzlichen Regelungen u.a. zu Schutzabständen, zum Lärmschutz und nachbarrechtlichen Belangen eingehalten werden. Wenn also die geplante Neubebauung insbesondere die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung wahrt, beeinflusst sie nach aktueller Rechtsprechung die Wohn- und Wertqualität der Umgebung nicht in unzulässiger Weise. Ergänzend ist darauf verwiesen, dass der Wert einer Immobilie durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst und nicht allein durch ein Neubauvorhaben in der Nachbarschaft bestimmt wird.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen.*

### Stellungnahme: Bürger 8, Schreiben vom 25.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Durch die hier in Rede stehende Planung wird aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen ein wirtschaftlicher Nachteil sowie eine Beeinträchtigung an Wohnqualität für die Gutenberghöfe befürchtet. Insbesondere wird eine Verschattung befürchtet, die u.a. zu einer höheren wirtschaftlichen Belastung der Bewohner und einem Verlust für den Wirkungsgrad der bestehenden Solarthermieanlagen führt. Darüber hinaus werden Einschränkungen bzgl. des Brandschutzes sowie klimatische Veränderungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen aufgeführt. Außerdem wird die verkehrliche Situation der Kirchstraße als schwierig beschrieben und eine Verschlechterung befürchtet.

Ebenfalls wird angeführt, dass die Aussicht über die Stadt und auf den Wald verbaut werden, was den wirtschaftlichen Wert und die Wohnqualität der Penthäuser beeinträchtigt.

Aus Brandschutzgründen wird empfohlen das „E-Haus“ zu einem „L-Haus“ umzuplanen oder gar darauf zu verzichten. Darüber hinaus wird das Anpflanzen von Bäumen sowie die Realisierung von Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas angeregt.

**Erläuterung:**

*Grundsätzlich wird durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes. Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

*Auch die Vorschriften zur Einhaltung des Brandschutzes sind als grundlegende Überlegungen in die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes eingeflossen, sodass bereits auf dieser Planungsebene von einer grundsätzlichen Realisierungsfähigkeit ohne Beeinträchtigung nachbarschützender Belange ausgegangen werden kann. Ein Nachweis der Einhaltung der Brandvorschriften wird im Rahmen der Baugenehmigung erbracht. Vor diesem Hintergrund wird keine Erforderlichkeit der Umplanung des „E-Hauses“ gesehen.*

*Ergänzend wird hier darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung zur „Verschattung einer Photovoltaikanlage“ auch die Anwendbarkeit der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen als ausreichend beurteilt hat. Demzufolge kann eine Verschattung einer Anlage nicht als Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot gewertet werden, wenn die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.*

*Weiterhin wird u.a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen, das aussagt, dass grundsätzlich kein Recht des Nachbarn auf freie Aussicht besteht. Wenn das Bauvorhaben des Nachbarn die öffentlichen Vorschriften einhält, dann ist auch der Nachbarschutz mitberücksichtigt worden (BVerwG 4 BN 38.00 vom 22.08.2000).*

*Das Sächsische Obergerverwaltungsgericht urteilt weiterhin, dass „das Interesse am Erhalt eines unverbauten Blicks keinen Aspekt darstelle, der für die Abwägung erheblich sei. Jeder Grundstückseigentümer müsse damit rechnen, dass seine Aussicht durch Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt werde“ (Sächsisches Obergerverwaltungsgericht, Aktenzeichen 1 C 13/17 vom 15.05.2018).*

*Im Rahmen der Ausführungsplanung ist beabsichtigt strukturreiche Freianlagen zu entwickeln, weshalb angedacht ist, auf den Flächen standortgerechte, vorzugsweise heimischen Laubgehölze anzupflanzen. Der vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit dauerhaft erhalten werden. Gleichzeitig sollen Neupflanzungen durchgeführt werden. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese mit oder ohne Bodenanschluss umsetzbar sind (z.B. im Bereich Tiefgarage). Wo dennoch Bäume gefällt werden müssen, sind diese unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung zu kompensieren.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen.*

**Stellungnahme: Bürger 9, Schreiben vom 26.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Durch die hier in Rede stehende Planung wird aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen ein wirtschaftlicher Nachteil sowie eine Beeinträchtigung an Wohnqualität für die Gutenberghöfe befürchtet. Insbesondere wird eine Verschattung befürchtet, die u.a. zu einem Verlust für den Wirkungsgrad der bestehenden Solarthermieanlagen führt. Darüber hinaus werden Einschränkungen bzgl. des Brandschutzes sowie klimatische Veränderungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen aufgeführt. Außerdem wird die verkehrliche Situation der Kirchstraße als schwierig beschrieben und eine Verschlechterung befürchtet.

Aus Brandschutzgründen wird empfohlen das „E-Haus“ zu einem „L-Haus“ umzuplanen oder gar darauf zu verzichten. Darüber hinaus wird das Anpflanzen von Bäumen sowie die Realisierung von Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas angeregt.

**Erläuterung:**

*Grundsätzlich wird durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes. Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

*Auch die Vorschriften zur Einhaltung des Brandschutzes sind als grundlegende Überlegungen in die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes eingeflossen, sodass bereits auf dieser Planungsebene von einer grundsätzlichen Realisierungsfähigkeit ohne Beeinträchtigung nachbarschützender Belange ausgegangen werden kann. Ein Nachweis der Einhaltung der Brandvorschriften wird im Rahmen der Baugenehmigung erbracht. Vor diesem Hintergrund wird keine Erforderlichkeit der Umplanung des „E-Hauses“ gesehen.*

*Ergänzend wird hier darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung zur „Verschattung einer Photovoltaikanlage“ auch die Anwendbarkeit der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen als ausreichend beurteilt hat. Demzufolge kann eine Verschattung einer Anlage nicht als Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot gewertet werden, wenn die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.*

*Im Rahmen der Ausführungsplanung ist beabsichtigt strukturreiche Freianlagen zu entwickeln, weshalb angedacht ist, auf den Flächen standortgerechte, vorzugsweise heimischen Laubgehölze anzupflanzen. Der vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit dauerhaft erhalten werden. Gleichzeitig sollen Neupflanzungen durchgeführt werden. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese mit oder ohne Bodenanschluss umsetzbar sind (z.B. im Bereich Tiefgarage). Wo dennoch Bäume gefällt werden müssen, sind diese unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung zu kompensieren.*

*Bezüglich der in der Stellungnahme angesprochenen verkehrlichen Aspekte in der Kirchstraße sei darauf verwiesen, dass durch die hier in Rede stehenden Planung keine grundsätzliche Veränderung zu erwarten ist. Gemäß dem zugrunde gelegten Mobilitätskonzeptes wird sich durch die Planung keine wesentliche oberirdische Verkehrsmehrung in der Kirchstraße ergeben. Die Müllabholung des neu entstehenden Quartiers wird entsprechend dem Mobilitätskonzept nicht über die Kirchstraße, sondern über die umliegenden Straßen Alte Eppelheimer Straße, Gaswerkstraße und Kurfürsten-Anlage abgewickelt. Vor diesem Hintergrund werden die verkehrlichen Belange als ausreichend betrachtet angesehen und die Bedenken nicht geteilt. Ferner werden die bestehenden Verkehrsflächen in ihrer Breite nicht reduziert und es wird ein Durchstich zur Kurfürsten-Anlage geschaffen, der neben Rad- und Fußverkehr auch für Anlieferung und Entsorgungsfahrzeuge genutzt werden kann.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen. Ergänzend soll jedoch eine Klarstellung bezüglich der Müllentsorgung des Quartiers in die Begründung aufgenommen werden.*

### Stellungnahme: Bürger 10, Schreiben vom 26.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Durch die hier in Rede stehende Planung wird aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen ein wirtschaftlicher Nachteil sowie eine Beeinträchtigung an Wohnqualität für die Gutenberghöfe befürchtet. Insbesondere wird eine Verschattung befürchtet, die u.a. zu einem Verlust für den Wirkungsgrad der bestehenden Solarthermieanlagen führt.

Darüber hinaus wird angeführt, dass die Aussicht über die Stadt und auf den Wald verbaut werden, was den wirtschaftlichen Wert und die Wohnqualität der Penthäuser beeinträchtigt.

Es wird zudem dargelegt, dass sich das geplante E-Haus gegenüber den Gutenberghöfen nicht in die vorhandene bauliche Struktur einfügt.

#### **Erläuterung:**

*Die Gebäudehöhen der Neuplanungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit einer anschließenden Optimierungsphase entstanden, die darüber hinaus ebenfalls eine Bürgerbeteiligung durchlaufen hat. Im Zuge der Überarbeitung wurden so abnehmende Höhen der Gebäude (Eppelheimer Block, E-Haus) entlang der Kirchstraße in der Planung übernommen. Dabei war es Maßgabe, dass die Höhen der Neuplanungen sich an den Höhen der Bestandsgebäude. Dieser Maßgabe wurde im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.*

*Grundsätzlich wird durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes. Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

*Ergänzend wird hier darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung zur „Verschattung einer Photovoltaikanlage“ auch die Anwendbarkeit der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen als ausreichend beurteilt hat. Demzufolge kann eine Verschattung einer Anlage nicht als Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot gewertet werden, wenn die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.*

*Weiterhin wird u.a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen, das aussagt, dass grundsätzlich kein Recht des Nachbarn auf freie Aussicht besteht. Wenn das Bauvorhaben des Nachbarn die öffentlichen Vorschriften einhält, dann ist auch der Nachbarschutz mitberücksichtigt worden (BVerwG 4 BN 38.00 vom 22.08.2000).*

*Das Sächsische Oberverwaltungsgericht urteilt weiterhin, dass „das Interesse am Erhalt eines unverbauten Blicks keinen Aspekt darstelle, der für die Abwägung erheblich sei. Jeder Grundstückseigentümer müsse damit rechnen, dass seine Aussicht durch Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt werde“ (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Aktenzeichen 1 C 13/17 vom 15.05.2018).*

*Auch hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken zu einem Wertverlust der Immobilie wird auf die aktuelle Rechtslage verwiesen: So ist ein potentieller Wertverlust von Immobilien durch Änderungen in der Umgebung, sei es durch Bebauung oder auch Straßenbau als zumutbar und damit als rechtlich unerheblich einzustufen, wenn die gesetzlichen Regelungen u.a. zu Schutzabständen, zum Lärmschutz und nachbarrechtlichen Belangen eingehalten werden. Wenn also die geplante Neubebauung insbesondere die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung wahrt, beeinflusst sie nach aktueller Rechtsprechung die Wohn- und Wertqualität der Umgebung nicht in unzulässiger Weise. Ergänzend ist darauf verwiesen, dass der Wert einer Immobilie durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst und nicht allein durch ein Neubauvorhaben in der Nachbarschaft bestimmt wird.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen.*

**Stellungnahme: Bürger 11, Schreiben vom 26.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Die geplanten Gebäudehöhen entlang der Kurfürsten-Anlage werden für die Bewohner der Kirchstraße 38-42 als unzumutbar gehalten: Es wird eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung sowie eine Wertminderung der Bestandsimmobilien befürchtet.

Es wird mitgeteilt, dass die geplanten Gebäudehöhen die Umgebungssituation nicht berücksichtigen und nicht der üblichen Höhe der in den letzten Jahren realisierten Wohnbebauung in Heidelberg entsprechen. Es wird eine Anpassung der Gebäudehöhen angeregt.

**Erläuterung:**

*Die Planungskonzeption ist im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit einer anschließenden Optimierungsphase entstanden, die darüber hinaus ebenfalls eine Bürgerbeteiligung durchlaufen hat. Im Zuge der Überarbeitung wurden so abnehmende Höhen der Gebäude (Eppelheimer Block, E-Haus) entlang der Kirchstraße in der Planung übernommen. Dabei war es Maßgabe, dass sich die Höhen der Neuplanungen an den Höhen der Bestandsgebäude orientieren. Dieser Maßgabe wurde im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.*

*Darüber hinaus wird grundsätzlich durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.*

*Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen.*

**Stellungnahme: Bürger 12, Schreiben vom 27.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Es wird als nicht gerechtfertigt angesehen, dass gegenüber der Kirchstraße 24 eine bauliche Höhenentwicklung zugelassen werden soll, die das Maß der Bebauung der Gutenberghöfe – dabei über das 5. Obergeschoss hinaus – überschreitet.

Es wird befürchtet, dass der Einfall von Tageslicht und damit auch die Lebensqualität erheblich eingeschränkt werden.

**Erläuterung:**

*Die Gebäudehöhen der Neuplanungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit einer anschließenden Optimierungsphase entstanden, die darüber hinaus ebenfalls eine Bürgerbeteiligung durchlaufen hat. Im Zuge der Überarbeitung wurden so abnehmende Höhen der Gebäude (Eppelheimer Block, E-Haus) entlang der Kirchstraße in der Planung übernommen. Dabei war es Maßgabe, dass die Höhen der Neuplanungen sich an den Höhen der Bestandsgebäude orientieren. Dieser Maßgabe wurde im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.*

*Darüber hinaus wird grundsätzlich durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die gefestigte Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verwiesen: So verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 5 LBO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.*

*Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall eingehalten.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Anpassungen an den Planunterlagen werden vorgenommen: Die differenzierten Höhenfestsetzungen der Gebäude entlang der Kirchstraße werden zur Satzungsfassung aufgenommen.*

### Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 23.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus folgender Liste gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Veröffentlichung der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort
	ja	nein	
Regierungspräsidium Karlsruhe; Referat 21   Raumordnung, Baurecht, Denkmal-schutz	x		06.02.2025
Telekom Deutschland GmbH	x		11.02.2025
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)	x		12.02.2025
Polizeipräsidium Mannheim	x		14.02.2025
Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. (BUND), Kreisgruppe Heidelberg und Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV), Arbeitskreis Rhein-Neckar	x		17.02.2025
Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg	x		17.02.2025
Tiefbauamt, Amt 66	x		18.02.2025
Stadtwerke Heidelberg	x		19.02.2025
IHK Rhein-Neckar	x		20.02.2025

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort
	ja	nein	
Naturschutzbeauftragter	x		21.02.2025
RNV	x		24.02.2025
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Stadt Heidelberg - Gewerbeaufsicht/ Untere Immissionsschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - untere Bodenschutzbehörde - Untere Wasserbehörde - Energie und Klimaschutz	x  x x x		24.02.2025
Büro der kommunalen Behindertenbeauftragten	x		25.02.2025
Amt für Mobilität, Amt 81	x		27.02.2025
Abwasserzweckverband Heidelberg	x		28.01.2025
Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 46.1 – Verkehr		x	04.02.2025
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim		x	27.02.2025
Netze BW GmbH		x	27.01.2025
terranets bw GmbH		x	27.01.2025

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort
	ja	nein	
GasLINE GmbH		x	27.01.2025
Vodafone BW GmbH		x	12.02.2025
Kurpfälzisches Museum - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -			
Stadtplanungsamt - 61.13 städtebauliche Verträge / Erschließungsbeiträge -			
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - untere Denkmalschutzbehörde -			
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Fachstelle für Barrierefreiheit -			
Landschafts- und Forstamt - Abteilung Grünanlagen -			
Verband Region Rhein-Neckar			
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg			
Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH (HSB)			
VCD Rhein-Neckar			

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

**Regierungspräsidium Karlsruhe; Referat 21 | Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 06.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Raumordnerische Bedenken stehen der Planung nicht entgegen. Darüber hinaus wird bezüglich folgender in der Begründung getroffenen Aussage:

*Sofern Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets realisiert werden sollen, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Verträglichkeit nachzuweisen.*

Mitgeteilt, dass eine solcher Nachweis für nicht plausibel gehalten wird.

***Erläuterung:***

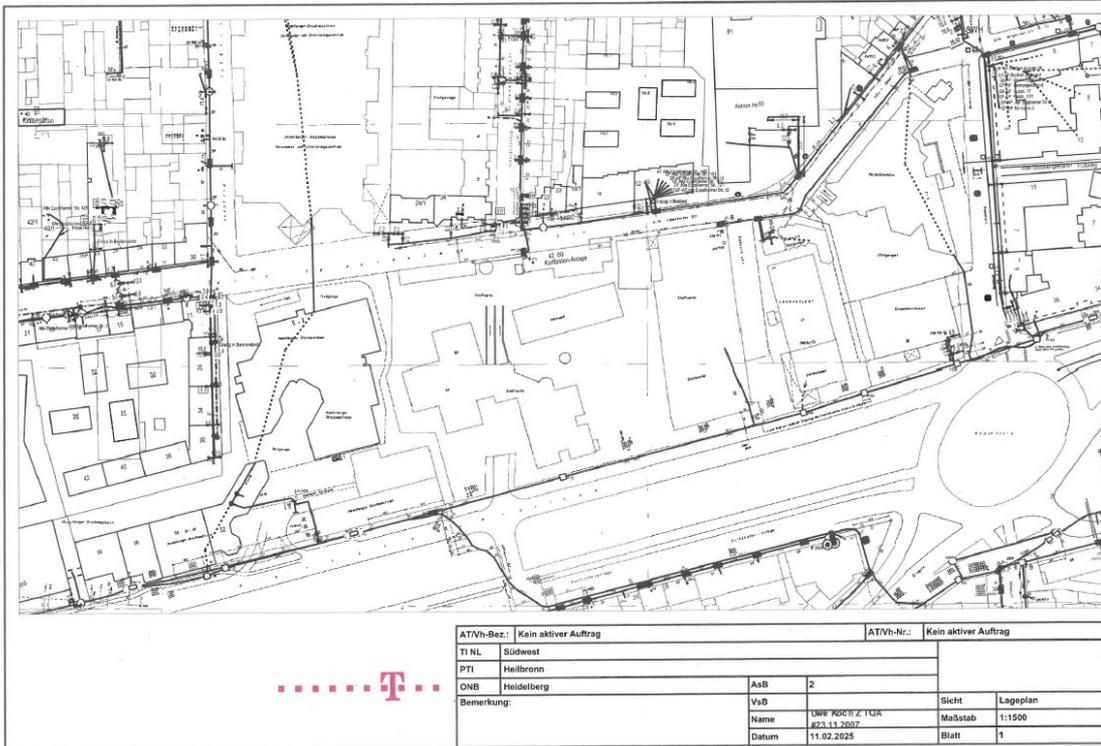
*Durch die hier in Rede stehende Bebauungsplanung und den darin getroffenen Festsetzungen ist es nicht beabsichtigt, Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Da sich das Plangebiet allerdings in Privatbesitz befindet, sollte durch die Ausführungen in der Begründung lediglich auf den erhöhten Nachweisbedarf (Widerlegung der Regelvermutung aus § 11 Abs. 3 BauNVO) hingewiesen werden, sofern zukünftig eine solche Nutzung innerhalb des Plangebiets angestrebt werden sollte. Die Wirksamkeit des Bebauungsplanes ist demnach nicht betroffen.*

***Beschlussvorschlag***

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*

**Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 11.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:  
 Innerhalb des Plangebiets befinden sich wie in nachfolgendem Plan dargestellt umfangreiche hochwertige Telekommunikationslinien. Es wird angeregt eine Sicherung der Leitungen nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB vorzunehmen, sofern bestehende Leitungen künftig nicht mehr innerhalb öffentlicher Flächen verlaufen werden.  
 Darüber hinaus werden Hinweise (z.B. zu Baumpflanzungen, Sicherung der Leitungen) mitgeteilt.



**Erläuterung:**

Entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Leitungsverlauf wird eine Sicherung nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) als nicht erforderlich angesehen. Die mitgeteilten Hinweise sollten in die Planunterlagen aufgenommen werden.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

**Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Schreiben vom 12.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

**1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

- Geologie: Die Fachbehörde teilt die Informationen zu den geologischen Beschaffenheiten im Plangebiet mit. Darüber hinaus wird auf die Geologische Karte Baden-Württemberg verwiesen.
- Geochemie: Es wird auf das geowissenschaftlichen Informationsportal *LGRBwissen* verwiesen.
- Bodenkunde: Da es sich um Böden in Siedlungsflächen handelt, stehen in der Bodenkundlichen Karte keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Es wird jedoch auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden hingewiesen.

**2. Angewandte Geologie**

- Ingenieurgeologie: Es werden aufgrund der Vornutzungen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Hydrogeologie: Im Plangebiet findet aktuell keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. Darüber hinaus wird auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung hingewiesen.
- Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe): Es bestehen keine Bedenken.

**3. Landesbergdirektion**

- Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet und ist nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen betroffen.

***Erläuterung:***

*Das Landesamt hat keine Einwände gegenüber der Planung und teilt lediglich Hinweise sowie ergänzende Informationen zum Plangebiet mit. Es wird empfohlen, die für die Bauleitplanung sowie nachgelagerte Fachplanungen relevanten Informationen in die Planunterlagen aufzunehmen.*

***Beschlussvorschlag***

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.*

### Polizeipräsidium Mannheim Schreiben vom 14.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

#### **Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung. Es wird auf die geltende VwV-Stellplatz sowie die Berücksichtigung der Einhaltung der Sichtdreiecke hingewiesen.

#### **Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention**

- Grundsätzliches: Es wird auf die Bedeutung von Sicherheit in öffentlichen sowie die Kampagne "Städtebau und Kriminalprävention" hingewiesen.
- Schutz vor Einbruch: Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau von Sicherungstechnik dann besonders günstig ist, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Darüber hinaus wird auf entsprechende Beratungsstellen hingewiesen.
- Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren: Es wird auf Beratungsmöglichkeiten hingewiesen.
- Parkplätze- und öffentlichen Stellplätze: Es werden Hinweise zur „sicheren“ Gestaltung gegeben.
- Grün- und Freiflächen: Es werden Hinweise zur „sicheren“ Gestaltung gegeben.
- Abschlussbemerkung: Sofern keine Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanung bestehen, wird um Weitergabe der Informationen an nachgelagerte Fachplanungen gebeten.

#### **Erläuterung:**

*Da im Rahmen der Stellungnahme im Wesentlichen gestalterische Hinweise zur Gefahren- und Kriminalitätsprävention mitgeteilt wurden, bestehen im Rahmen der Bauleitplanung lediglich eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten. Die im hier in Rede stehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Empfehlungen nicht entgegen.*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Grundstückseigentümer weitergeleitet, sodass diese im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden können.*

*Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.*

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. (BUND), Kreisgruppe Heidelberg und Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV), Arbeitskreis Rhein-Neckar Schreiben vom 17.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Die BUND-Kreisgruppe Heidelberg begrüßt die Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte im Bebauungsplanverfahren, wie Dachbegrünung und insektenfreundliche Beleuchtung. Gemeinsam mit dem Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) fordert sie jedoch, dass nicht nur die CEF-Maßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sondern auch weitere Vermeidungsmaßnahmen und gutachterliche Empfehlungen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass alle vorgesehenen Maßnahmen eine verbindliche Wirkung entfalten und nicht nur als unverbindliche Empfehlungen gelten.

**Erläuterung:**

*Die BUND-Kreisgruppe Heidelberg hat grundsätzlich keine Einwände gegenüber der Planung und begrüßt die Aufnahmen von Regelungen u.a. zu Dachbegrünung und insektenfreundlicher Beleuchtung.*

*Eine Erforderlichkeit, neben den im Fachgutachten formulierten CEF-Maßnahmen, auch die sonstigen Vermeidungsmaßnahmen und gutachterlichen Empfehlungen als Festsetzungen aufzunehmen, wird nicht gesehen, da bereits teilweise Regelungen über den Städtebaulichen Vertrag sowie geltende Fachgesetze bestehen. Dennoch sind sie Teil der Bebauungsplanunterlagen und sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Gegen dieses Vorgehen bestehen seitens der Fachbehörde keine Einwände.*

*Weiterhin wird darauf verwiesen, dass zur Gewährleistung der Umsetzung der durch den Fachgutachter formulierten Maßnahmen mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen ist. In diesem Zusammenhang sei gesagt, dass sich das Maßnahmenkonzept derzeit bereits in Umsetzung und Anpassung befindet, was u.a. die Zeitplanung der umzusetzenden Maßnahmen betrifft.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.*

**Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg Schreiben vom 17.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

**Bau- und Kunstdenkmalpflege**

In der Stellungnahme wird die Übernahme des gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützten Elektrizitätswerks (Kurfürsten-Anlage 42) fachlich bestätigt. Darüber hinaus wird um die Übernahme von Hinweisen gebeten.

Zum Schutz des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes wird empfohlen, die maximale Gebäudehöhe in enger Anlehnung an die Trauflinien des Bestands und damit in Bezug zum genannten Schutzguts festzuschreiben.

Es wird befürchtet, dass ein an den Westgiebel des Kulturdenkmals anschließender Neubau negative Auswirkungen auf das intendierte Fassadenbild an dieser Stelle haben könnte, wenn die Trauflinie des denkmalgeschützten Bauteils überragt wird.

**Archäologische Denkmalpflege**

Es besteht eine Betroffenheit von vier archäologischen Kulturdenkmälern und Prüffällen, die bereits in den Unterlagen enthalten sind. Dennoch bestehen Einwände, die durch Einhaltung der aufgeführten Auflagen ausgeräumt werden können.

**Erläuterung:**

*Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen auch langfristige Entwicklungen des Plangebiets abbilden und sollen dabei zu einem städtebaulich harmonischen Gesamteindruck durch eine einheitliche Höhenentwicklung des Areals führen. Daher wird der Empfehlung einer zu ergänzenden Festsetzung nicht gefolgt. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht einen Erhalt des Kulturdenkmals sowie der angrenzenden Gebäude vor. Sollte zukünftig jedoch ein Gebäude abgängig sein, wird empfohlen, eine erneute Abstimmung mit der Fachbehörde zur Wahrung der denkmalschützenden Belange zu führen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.*

*Hinsichtlich der archäologischen Denkmalpflege sollten die mitgeteilten Auflagen in die Planunterlagen aufgenommen werden. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf der Bebauungsplanung nachgelagerte Ausführungsplanungen. Grundsätzlich ist jedoch zu erwarten, dass die Einhaltung der Auflagen unkritisch sein wird.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Es wird eine Ergänzung in der Begründung vorgenommen. Die genannten Auflagen werden in die Planunterlagen aufgenommen.*

#### Tiefbauamt, Amt 66 Schreiben vom 18.02.2025

Folgende Auflagen werden in der Stellungnahme genannt:

- Bei einer Überbauung des öffentlichen Raumes muss entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m prüfbar im Plan nachgewiesen werden.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist der Grundstückentwässerung zuzuführen und darf nicht in den öffentlichen Verkehrsraum gelangen. Gegebenenfalls ist eine Querrinne für Zufahrten, Zugänge und sonstigen Abgrenzenden versiegelten Flächen vorzusehen.
- Lichtschächte sind auf dem Privatgrundstück anzuordnen. Sofern das objektbezogen nicht möglich ist, sind Schachtabdeckungen in der Belastungsklasse D400 auszuführen.
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen und Schachtbauwerke sind auf dem Privatgrundstück anzuordnen. Einer Längsverlegung von Leitungen im öffentlichen Raum wird nicht zugestimmt.

#### **Erläuterung:**

*Die genannten Auflagen betreffen nicht den Regelungsinhalt der Bebauungsplanung, sondern sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird eine Aufnahme der genannten Punkte als „Hinweise“ in die Bebauungsplanunterlagen empfohlen.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.*

#### Stadtwerke Heidelberg Schreiben vom 19.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

- Elektrizität: Es wird vollumfänglich auf die Stellungnahme vom 28.11.2022 verwiesen. Im Rahmen dieser Stellungnahme werden Hinweise zum Umgang / der Berücksichtigung der bestehenden Leitungen gegeben. Sofern eine frühzeitige Einbindung der Stadtwerke in den Planungs- und Bauprozess erfolgt, wird jedoch von einer Vereinbarkeit der Planungsabsicht und der Belange der Stromversorgung ausgegangen.
- Gas- und Wasserversorgung: Gegen die Planung bestehen keine Einwände sofern die bestehende Gasdruckregelanlage sowie Leitungsschutzstreifen verbunden mit Leitungsrecht für eine Gashochdruck- sowie Gasniederdruckleitung zu Gunsten der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH festgesetzt werden.

#### **Erläuterung:**

*Es wird empfohlen, die genannten Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen. Die Übernahme von Leitungsrechten auf Ebene der Bebauungsplanung wird jedoch aufgrund der Vielzahl an vorhandener Infrastruktur als nicht zielführend angesehen, da somit eine Lesbarkeit und Anwendbarkeit des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt wird. Es wird jedoch empfohlen in der Begründung den Sachverhalt deutlicher hervorzuheben und auf den Leitungsbestand hinzuweisen.*

*Darüber hinaus sei angemerkt, dass die hier in Rede stehende Planung und die darauffolgende Umsetzung in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg sowie den Stadtwerken erfolgt. Somit soll eine Sicherung der bestehenden technischen Infrastruktur sichergestellt werden. Sofern eine privatrechtliche Sicherung noch nicht erfolgt ist, kann dies unabhängig der Bebauungsplanung in Betracht gezogen werden.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Die genannten Hinweise werden wie dargelegt in die Planunterlagen aufgenommen.*

#### **IHK Rhein-Neckar Schreiben vom 20.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Die IHK unterstützt das Ziel im Plangebiet ein durchmischtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten sowie einer Kindertagesstätte zu schaffen. Auch die vertikale Gliederung entlang der Kurfürsten-Anlage wird ausdrücklich befürwortet.

Es wird angeregt die Planungen zur Nachnutzung der Print Media Akademie zu berücksichtigen, um eine Ergänzung zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine schrittweise Verlagerung von Einzelhandelsunternehmen weg vom Kernbereich und hin zum Entwicklungsbereich am Bahnhof zwingend zu vermeiden ist.

#### **Erläuterung:**

*Die Ausführungen der IHK sollten zur Kenntnis genommen werden. Es wird empfohlen, bei den Planungen zur Nachnutzung der Print Media Akademie das hier in Rede stehende Plangebiet und die darin zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen.*

*Eine schwerpunktmäßige Einzelhandelsentwicklung ist im Plangebiet nicht beabsichtigt, sodass eine Verlagerung aus dem Kernbereich heraus nicht zu erwarten ist.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*

#### **Naturschutzbeauftragter Schreiben vom 21.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Die im Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen tragen zu einer ökologischen Aufwertung und Weiterentwicklung des Plangebietes bei. Die vorgesehenen Maßnahmen M 1 bis M 7 zur Förderung der biologischen Vielfalt werden begrüßt, ebenso die Umsetzung des vom Gutachterbüro BIOPLAN erstellten Artenschutzkonzeptes.

Die Integration von Niststeinen in Gebäudeaußenwände wird als effektive Maßnahme gesehen, um Arten wie Fledermäuse und Mauersegler zu unterstützen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zeigt, dass Begrünungsmaßnahmen den baulichen Eingriff kompensieren können. Eine ökologische Baubegleitung sowie ein dreijähriges Monitoring nach Bauabschluss werden als notwendig erachtet, ebenso die verbindliche Umsetzung des BIOPLAN-Maßnahmenkonzeptes.

#### **Erläuterung:**

*Der Naturschutzbeauftragte begrüßt bzw. bestätigt die durch das Gutachterbüro formulierten Maßnahmen und im Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen. Der Hinweis zur Integration von Niststeinen in Gebäudeaußenwände sollte zur Kenntnis genommen werden.*

*Die verbindliche Umsetzung des Bioplan-Maßnahmenkonzeptes wird durch die Aufnahme der gutachterlichen Maßnahmen in die Bebauungsplanunterlagen, die Festsetzung der CEF-Maßnahmen sowie die teilweise Aufnahme von Regelungen in den Städtebaulichen Vertrag gewährleistet. Ein Teil der Maßnahmen sind zudem aufgrund von geltenden Fachgesetzen umzusetzen. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass zur Gewährleistung der Umsetzung der durch den Fachgutachter formulierten Maßnahmen mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen ist. In diesem Zusammenhang sei gesagt, dass sich das Maßnahmenkonzept derzeit bereits in Umsetzung und Anpassung befindet, was u.a. die Zeitplanung der umzusetzenden Maßnahmen betrifft.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme sowie die darin enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

#### RNV Schreiben vom 24.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Im Umfeld des Plangebiets verlaufen Gleisanlagen sowie zahlreiche Stadt- und Regionalbuslinien der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, sowie der BRN Rhein-Neckar-Bus.

Es wird auf die zahlreichen Begleiterscheinungen des Betriebs (u.a. Schall, Erschütterung, Betriebsgeräusche) hingewiesen. Daher ist durch geeignete Maßnahmen des Antragstellers für ausreichenden Eigenschutz zu sorgen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv können nicht geltend gemacht werden.

Zur Klärung technischer Einzelheiten im Rahmen von Bautätigkeiten wird um erneute Einbindung bei der Planung gebeten.

#### **Erläuterung:**

*Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem die genannten Immissionen in der erforderlichen Weise Berücksichtigung gefunden haben. Für die weiterhin mitgeteilten Immissionen sei darauf hingewiesen, dass sich bereits andere Wohnbebauung im Umfeld der Gleisanlagen und des Plangebiets befindet. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine vertiefende Betrachtung erforderlich ist.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.*

#### Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Schreiben vom 24.02.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

- Anmerkungen Technischer Umweltschutz / Untere Bodenschutzbehörde: Es werden zu den Themen Bodenbelastung, Grundwasser und Niederschlagswasser redaktionelle Anpassungen / Hinweise mitgeteilt und um Anpassung der Planunterlagen gebeten.
- Anmerkungen Technischer Gewässerschutz und Wasserrecht / Untere Wasserbehörde: Es ergeht die Anregung im Rahmen der Bebauungsplanung aufgrund der Bodenbelastung keine gezielte Niederschlagsversickerung zuzulassen.
- Anmerkungen Gewerbeaufsicht / Untere Immissionsschutzbehörde: Es ergehen Hinweise zu Luftschadstoffimmissionen.
- Anmerkungen Energie und Klimaschutz: Es wird um eine Anpassung der gestalterischen Regelung zu Technikaufbauten sowie zu Dachbegrünungen gebeten.

#### **Erläuterung:**

*Die in der Stellungnahme mitgeteilten Hinweise sollten in die Planunterlagen aufgenommen werden.*

*Bezüglich der Ausführungen zu den Grundwassermessstellen sei auf die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages verwiesen. Die Klarstellung zur Niederschlagsversickerung wird in den bestehenden Hinweis hinsichtlich der Altlasten aufgenommen.*

*Einer Änderung der Festsetzung zum Mindestumfang der Photovoltaikflächen auf dem Dach wird nicht gefolgt, da sich dieser aus der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ergibt.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie dargelegt redaktionell ergänzt.*

### **Büro der kommunalen Behindertenbeauftragten Schreiben vom 25.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

In der Stellungnahme wird angeregt, die Belange von Menschen mit Behinderungen explizit zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden folgende Anregungen mitgeteilt:

- Abschnitt 1.2- Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele: Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB
- Abschnitt 3.3- Mobilitätskonzept: Anregung zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen
- Abschnitt 5.4 - Verkehrliche Situation: Hinweis zur barrierefreien Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV
- Abschnitt 7.1.3. Brandschutz: Hinweis zur besonderen Berücksichtigung der Sicherheit von Menschen mit Behinderung
- Abschnitt 7.3- Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs: Hinweise zur Gestaltung des öffentlichen Raums unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Abschnitt 7.5- Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung: Hinweise zur Gestaltung von Parkplätzen, Ladesäulen u.ä. Einrichtungen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit

#### **Erläuterung:**

*Die mitgeteilten Hinweise sind im Wesentlichen für nachgelagerte Ausführungsplanungen relevant. Zur Verdeutlichung der Bedeutung der Thematik wird jedoch empfohlen die genannten Hinweise in die Bauungsplanunterlagen aufzunehmen.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.*

### **Amt für Mobilität, Amt 81 Schreiben vom 27.02.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

- Eine verkehrsrechtliche Anordnung auf privaten Flächen ist nicht möglich, daher wird angeregt, eine private Beschilderung aufzustellen.
- Der Gehweg in der Alten Eppelheimer Straße soll in einer Breite von mindestens 2,50 m hergestellt werden und Baumstandorte sollen aufgrund der Bedeutung für den Radverkehr mit dem Amt abgestimmt werden.
- Bezüglich der Bushaltestelle „Stadtwerke“ werden Hinweise zur Gestaltung (Barrierefreiheit) und zukünftigen Lage mitgeteilt. Darüber hinaus wird angeregt, dass in dem betreffenden Bereich im Rahmen des Bebauungsplans ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahren“ festgesetzt wird.
- Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Bushaltestelle wird die regelkonforme Ausgestaltung der Radwegführung angeregt.
- Auf Basis des geltenden Regelwerks ist für die Kurfürsten-Anlage eine Fußverkehrsanlage mit einer Breite von 4,0 m erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der umgebenden Nutzungen und den daraus resultierenden Wegebeziehungen eine Querung des Plangebiets durch den Radverkehr sich nicht vermeiden lassen wird.
- Es wird darum gebeten, in der Begründung ergänzende Aussagen zum Hol- und Bringverkehr der Kita zu treffen. Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass ein Rangieren des Lieferverkehrs auf öffentlichen Straßen auszuschließen ist.

- Es ergeht der Hinweis, dass im Rahmen der Bebauungsplanung kein Stellplatzschlüssel festgesetzt ist. Gemäß städtebaulichem Wettbewerb wird ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit empfohlen.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise / Ausführungen bezüglich der Gestaltung und Lage der Bushaltestelle, der Radwege sowie der Fußgängeranlage sollten zur Kenntnis genommen werden. Ein Regelungsbedarf im Rahmen der Bebauungsplanung besteht jedoch nicht.*

*Die Aufnahme einer Festsetzung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahren“ wird ebenfalls als nicht erforderlich angesehen. Gegenwärtig beschränken sich die Verkehrsbewegungen im Wesentlichen auf die bestehenden Tiefgaragenzu- und abfahrten. Darüber hinaus sollen auf Bebauungsplanebene zukünftige Entwicklung / Umgestaltung nicht verhindert werden, da gegenwärtig auch ohne die genannte Festsetzung keine Beeinträchtigung der Bushaltestelle gesehen wird.*

*Es wird empfohlen, der Anregung zu entsprechen und in der Begründung eine entsprechende Erläuterung zum Hol- und Bringverkehr der Kita sowie zum Lieferverkehr der Kita zu ergänzen.*

*Die Notwendigkeit der Regelung eines Stellplatzschlüssels im Rahmen der hier in Rede stehenden Bebauungsplanung wird nicht gesehen. Seitens der Stadt Heidelberg befindet sich gegenwärtig eine Stellplatzsatzung für das gesamte Stadtgebiet in Aufstellung und soll bis Ende des Jahres 2025 beschlossen werden.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Die genannten Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.*

**Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 28.01.2025**

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Bei Ansiedlung der im Bebauungsplangebiet geplanten Nutzungen Dienstleistung, Gewerbe und Gastronomie sind folgende Punkte zu beachten:

1. An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 6 Abs.2 einzuhalten.
2. Auf Grundstücken, auf denen Fette, etc. in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, etc. zu berücksichtigen.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Grundstückseigentümer weitergeleitet, sodass diese im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden können.*

*Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.*

**Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **10. Durchführung und Kosten**

### **10.1. Grundbesitzverhältnisse**

Das Grundstück der ehemaligen Heidelberger Druckmaschinen (HDM-Areal) ist im Eigentum der EPPLE GmbH. Eigentümer des angrenzenden Areals sind die Stadtwerke Heidelberg (SWHD-Areal). Das Gelände des Landratsamtes und des ehemaligen Polizeireviers ist im Eigentum des Rhein-Neckar-Kreises.

Die derzeit als Stichstraßen vorliegenden Straßen Kirchstraße und Gaswerkstraße sind im Eigentum der Stadt Heidelberg. Die jeweils südlich für die Anbindung an die Kurfürsten-Anlage erforderlichen Flächen sind im Falle der Kirchstraße im Eigentum der EPPLE GmbH beziehungsweise im Falle der Gaswerkstraße im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg.

### **10.2. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden im Bereich der Durchbindungen der Kirchstraße und der Gaswerkstraße bis zur Kurfürsten-Anlage begründet.

Nach Herstellung der künftigen Durchbindung der Kirchstraße wird der neue Straßenabschnitt an die Stadt übertragen. Dies ist zum Zeitpunkt der Bebauung vorgesehen.

Der Bebauungsplan bereitet weiterhin langfristig die öffentliche Widmung der Gaswerkstraße im südlichen Straßenabschnitt vor.

Die Details hierzu werden vertraglich zwischen der Stadt Heidelberg und der EPPLE GmbH beziehungsweise der Stadt Heidelberg und den Stadtwerken Heidelberg geregelt.

## **11. Verzeichnis der Gutachten**

Um Dopplungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle vollumfänglich auf Abschnitt A Kapitel 1.5 Planungsgrundlagen verwiesen.

## **B. Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB neben der Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und -planungen, eine Bestandsaufnahme mit Angaben zum derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario), Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Im Sinne einer baurechtlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

### **1. Beschreibung der Planung**

#### **1.1. Anlass und Aufgabenstellung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht. Ziel ist es, der zentralen Lage des Plangebiets Rechnung tragend ein gemischtes Gebiet zu entwickeln, der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum in Heidelberg zu begegnen und gleichzeitig dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ Rechnung zu tragen.

Anlass der Planung ist das Vorhaben der EPPLE GmbH in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) zur Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Geländes der Heidelberger Druckmaschinen AG und des daran angrenzenden Areals der Stadtwerke Heidelberg (SWHD). Da sich das Areal des Landratsamtes ebenfalls in Richtung des ehemaligen Polizeireviers transformiert, ist er Bereich östlich der Gaswerkstraße bis zur Römerstraße ebenfalls mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem Gelände Baurecht für ein neues, durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Dazu wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt. Die Lagequalität des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof erfordert darüber hinaus eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals als neues urbanes Stadtquartier Rechnung trägt. Neben der Nutzungsmischung liegt der Fokus des Quartiers auf der Schaffung unterschiedlicher Freiräume. Schließlich soll ein Geflecht aus Wegebeziehungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung, die einzelnen unterschiedlich dimensionierten Freiräume im Quartier fußläufig miteinander verknüpfen und darüber hinaus das Quartier mit dem umliegenden Stadtgefüge verbinden.

Die Grundlage für den Bebauungsplan und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung bilden die Gesamtkonzeption des bis 2021 durchgeführten städtebaulich-architektonisch-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs, die daran anknüpfende kooperative Optimierungsphase sowie die hierfür eingeholten Stellungnahmen und Gutachten im Laufe des Bebauungsplanverfahrens.

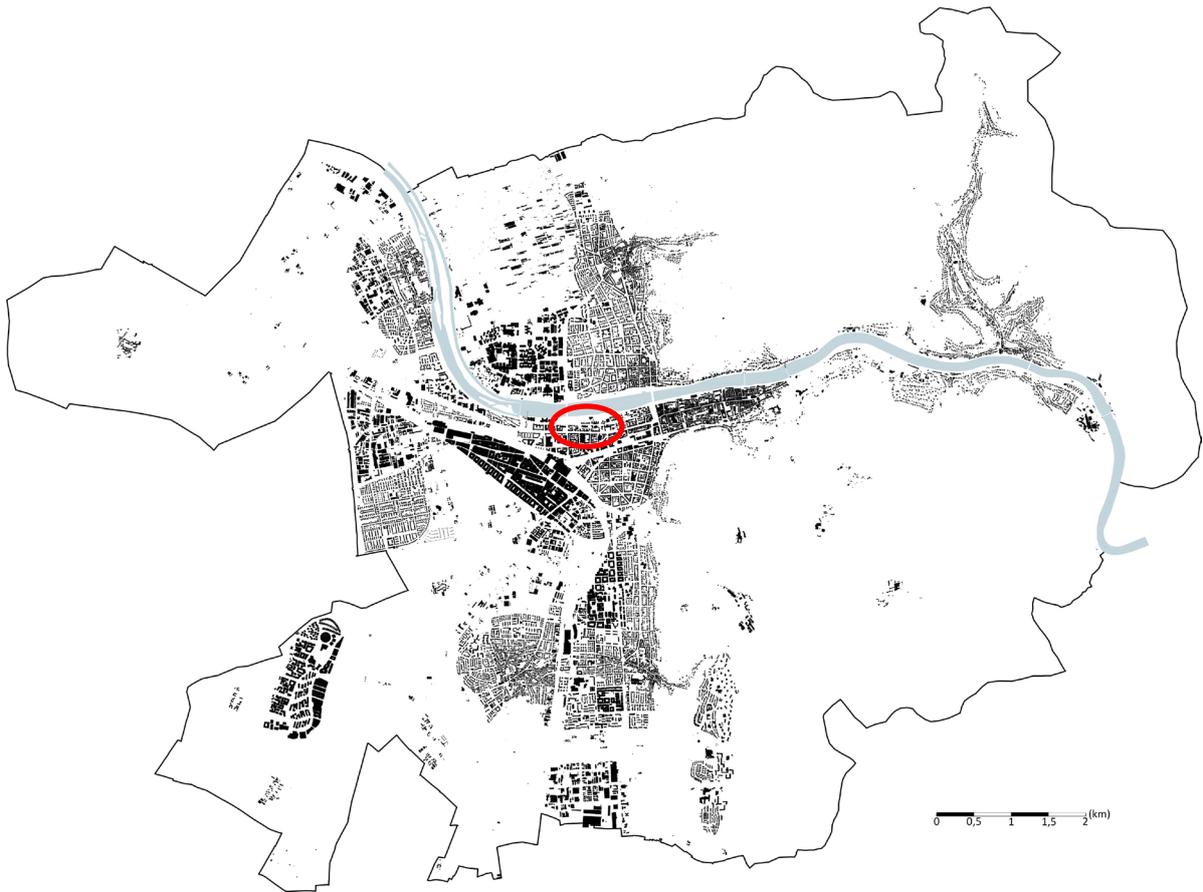
Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf gesichert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an eine soziale Bodenpolitik (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden beziehungsweise bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

## 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

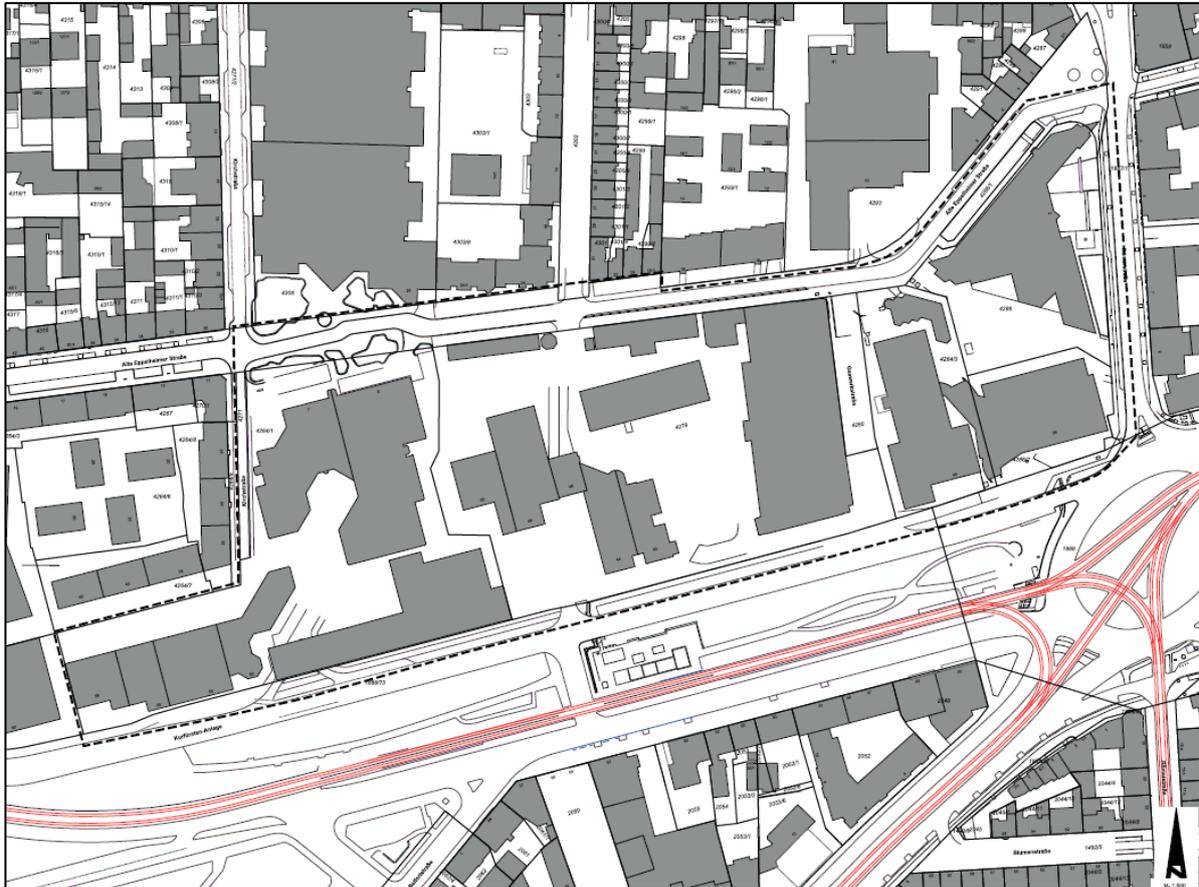
Das Plangebiet befindet sich zwischen den Heidelberger Stadtteilen Bergheim und Weststadt. Das Gebiet wird von der Alten Eppelheimer Straße im Norden, der Römerstraße im Osten, der Kurfürsten-Anlage im Süden und der Kirchstraße im Westen begrenzt.

Die ungefähre Lage des Plangebiets ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Gesamtstadt (Quelle: Stadt Heidelberg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 6 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: Stadt Heidelberg 2022)

### 1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem Gelände Baurecht für ein neues durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Dazu wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt. Die Lagequalität des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof erfordert darüber hinaus eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals als neues urbanes Stadtquartier Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU), von einer Gemeinbedarfsfläche, von Verkehrs- sowie von Grünflächen vor.

Mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan werden folgende Bebauungspläne (in Teilen) überlagert:

- Ehemaliges Bahngelände (04.03.01)
- Ehemaliges Bahngelände – Änderung mittlerer Teil (04.03.04)
- Ehemaliges Bahngelände – 2. Änderung mittlerer Teil (04.03.06)
- Print-Media-Academy (03.19.00)
- Heidelberger Druckmaschinen (03.23.00)

Diesbezüglich gilt, dass die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den Bereichen, die von dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan überlagert werden, durch diesen ersetzt beziehungsweise abgelöst werden.

## 2. Ziele des Umweltschutzes / Übergeordnete Vorgaben und Planungen

Für die Schutzgüter Mensch (insbesondere die menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft (insbesondere das Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaftserleben), Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien und Fachplanungen Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG Ba-Wü), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (WG Ba-Wü), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KSG Ba-Wü) sodar.

Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, wird im Hinblick auf die Darstellungen des Plangebiets im Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg, im Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar sowie im Flächennutzungsplan vollumfänglich auf die Ausführungen im Rahmen der Begründung Teil A verwiesen.

### 2.1. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet im Konfliktplan als Baufläche dar (siehe nachfolgende Abbildung).



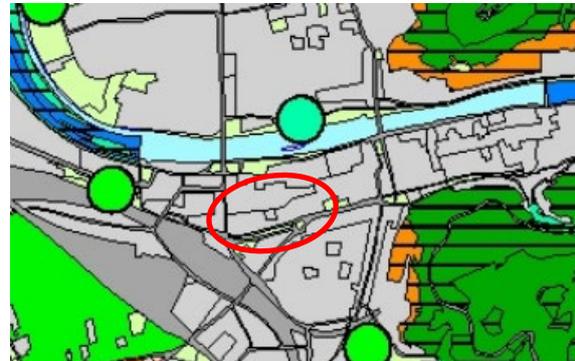
Bereich des Plangebiets (rot gekennzeichnet) im Konfliktplan des Landschaftsplans (Quelle: IUS Weisser & Ness, 11/2018)

Im landschaftsplanerischen Fachkonzept (siehe nachfolgende linke Abbildung) sowie im Rahmenkonzept Biotopverbund (siehe nachfolgende rechte Abbildung) wird das Plangebiet ebenfalls als Baufläche dargestellt. Weitergehende Vorgaben sind in den Plänen nicht enthalten.

Die Planung widerspricht somit nicht den Vorgaben des Landschaftsplans.



Bereich des Plangebiets (rot gekennzeichnet) im Landschaftsplanerischen Fachkonzept (Quelle: IUS Weisser & Ness, 11/2018)



Bereich des Plangebiets (rot gekennzeichnet) im Rahmenkonzept Biotopverbund (Quelle: IUS Weisser & Ness, 11/2018)

## 2.2. Schutzgebiete und -objekte

### 2.2.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: UDO BW).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

### 2.2.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: UDO BW).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

### 2.2.3. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ (Nr. 222031, Zone III).

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem).
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: UDO BW).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Entlang des nördlich vom Plangebiet befindlichen Neckars sind hochwassergefährdete Gebiete sowie gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete vorhanden. Aufgrund der Entfernung haben diese für die Planung jedoch keine Bedeutung.

#### **2.2.4. Gesetzlich geschützte Biotope sowie Waldschutzgebiete**

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG beziehungsweise § 33 LNatSchG.
- FFH-Lebensraumtypen sowie
- Waldschutzgebiete nach § 32 LWaldG

ausgewiesen (Quelle: UDO BW).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

#### **2.3. Biotopverbund / -vernetzung**

Im Plangebiet und dessen Umgebung finden sich keine Flächen (Kernflächen / Suchräume) des Biotopverbunds für trockene, mittlere sowie feuchte Standorte (Quelle: UDO BW).

Auch im Rahmenkonzept Biotopverbund als Teilplan des Landschaftsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim werden keine Vorgaben für das Plangebiet gemacht (siehe hierzu auch Abschnitt B Kapitel 2.1. Landschaftsplan).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Die Stadt Heidelberg unterhält ein Biotopvernetzungsprogramm, zu dem bereits 68 ha (Stand 2019) private oder städtische Flächen in der Feldflur gehören, auf denen eine in der Regel langfristig angelegte, vertraglich geregelte Biotopvernetzungsmaßnahme durchgeführt wird.

Die hier in Rede stehende Planung hat keine Auswirkungen auf das Programm. Gleichwohl sollten v.a. auch in innerstädtischen Gebieten Maßnahmen zur Biotopvernetzung umgesetzt werden.

#### **2.4. Artenschutzplan (Biodiversity Action Plan)**

Der Artenschutzplan Heidelberg (ASP HD) von 1997 dient der Umsetzung des Übereinkommens zum Erhalt der biologischen Vielfalt und war der erste Ansatz einer Biodiversitätsstrategie.

Ziel des Artenschutzplans ist die Sicherung und Vernetzung großflächiger, zusammenhängender Biotope mit wertvollen Artenbeständen in Heidelberg. Hierzu wurden Schwerpunkträume definiert, die durch ihre Lage und Habitatstrukturen, Lebensraum für viele seltene Arten sind.

Darüber hinaus strebt der ASP HD eine intensive Zusammenarbeit aller am Naturschutz interessierten Institutionen und Einzelpersonen sowie die Bewusstseinsbildung für die Notwendigkeit des Artenschutzes an.

Im Plangebiet selbst finden sich keine gemäß Artenschutzplan definierten Schwerpunkträume. Gleichwohl sollten v.a. auch in innerstädtischen Gebieten Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung von Arten und deren Lebensräumen umgesetzt werden.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung wurde deshalb zunächst durch ein Artenschutzgutachten geprüft, ob und welche Arten durch das Vorhaben betroffen sind. Auf Grundlage dieser Prüfung wurden entsprechende Maßnahmen formuliert, die bei Umsetzung der Planung zum Schutz der vorhandenen Arten umzusetzen sind.

## **2.5. Biodiversitätsstrategie Heidelberg**

Im Rahmen des 2015-2019 durchgeführten Projekts „Urban NBS - Städtische Grünstrukturen für biologische Vielfalt“ hat sich die Stadt Heidelberg mit der Umsetzung kommunaler Biodiversitätsbelange im Rahmen der Stadtentwicklung und der Erarbeitung von Eckpunkten einer städtischen Biodiversitätsstrategie befasst.

Die daraus resultierenden sieben Eckpunkte der Heidelberger Biodiversitätsstrategie orientieren sich an den übergeordneten Strategien des Landes und des Bundes und repräsentieren die wichtigsten Bereiche, die Heidelberg betreffen:

1. Spezieller Artenschutz und Biotop
2. Städtische Grünflächen und Stadtentwicklung
3. Schutzgebietsmanagement
4. Gewässerentwicklung
5. Landwirtschaft
6. Wald
7. Umweltbildung und Öffentlichkeitsarbeit

Diese Eckpunkte ergeben sich aus den naturschutzrechtlichen und -relevanten Voraussetzungen in Heidelberg, wie z.B. seiner naturräumlichen Lage, den vorhandenen Schutzgebieten sowie den vorhandenen geschützten Arten und Biotopen.

Aufbauend auf diesem Grundgerüst hat die Stadt in Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden und weiteren Institutionen Ziele sowie kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen erarbeitet, um die biologische Vielfalt innerhalb der Stadt Heidelberg zu erhalten und zu fördern.

Zu den insgesamt 15 Kernzielen, die auch im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung berücksichtigt werden sollten, zählen unter anderem

- die Förderung von urbanem Grün durch Verankerungen wichtiger Konzepte zum Erhalt der biologischen Vielfalt innerhalb der Stadtplanung,
- der Erhalt und die Förderung der biologischen Vielfalt im innerstädtischen Bereich und
- die Förderung des Bewusstseins der Bevölkerung für Natur in der Stadt.

## **2.6. Klimaschutz**

### **2.6.1. Stadtklimagutachten**

Die GEO-NET Umweltconsulting GmbH wurde zusammen mit dem Büro ÖKOPLANA durch die Stadt Heidelberg beauftragt, eine modellgestützte Analyse zu den klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Heidelberg zu erarbeiten. Das Gutachten (Stand Juni 2015) bildet die Fortschreibung der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte aus dem Jahre 1995. Ziel des Gutachtens ist es ein Instrumentarium zur Berücksichtigung der Schutzgüter Klima und Luft in der räumlichen Planung bereitzustellen.

In der Planhinweiskarte des Gutachtens (siehe nachfolgende Abbildung) wird die bioklimatische Situation des Plangebietes als ungünstig bewertet. Grund dafür ist insbesondere die hohe Verdichtung, der geringe Grünanteil und die geringe Erreichbarkeit des Areals für lokale Flurwinde. Daher zählt das Plangebiet zu den Belastungsbereichen mit einer überdurchschnittlichen Wärmebelastung und einem Durchlüftungsdefizit. Allgemeine Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind:

- Verbesserung der vorhandenen Durchlüftungswege
- Nach Möglichkeit keine weitere Verdichtung
- Grün- und Freiflächen sichern und optimieren
- Förderung kleinräumiger „Klimaoasen“
- Versiegelung reduzieren (Richtwert < 80%)
- Entsiegelung und Begrünung vorhandener Blockinnenbereiche
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung
- Stadtbaumbestand sichern und erweitern
- Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren

Für den Geltungsbereich wird konkreter auf Maßnahmen, wie der Erhöhung des Grünvolumens durch Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbegleitgrün, Entsiegelung sowie dem Erhalt und der Optimierung der Grünflächen, hingewiesen.

Die vorliegende Planung greift diese Maßnahmen auf, indem der Fokus auf einem klimagerechten und verkehrswarmen Stadtquartier liegt. Insbesondere durch die Schaffung neuer Freiräume sowie Dach- und Fassadenbegrünung soll den Ausführungen des Stadtklimagutachtens und damit den Belangen von Klima und Natur Rechnung getragen werden.



Ungefähre Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) in der Planhinweiskarte des Stadtklimagutachtens (Quelle: GEO-NET Umweltconsulting GmbH i.V.m. ÖKOPLANA 06/2015)

### 2.6.2. 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 weitestgehender Klimaneutralität in der Stadtverwaltung bis 2030, vorgezogen. Klimaschutz soll in allen Handlungsfeldern konsequent Vorrang eingeräumt werden.

Die vorliegende Planung greift Ziele des Masterplans auf, indem der Fokus auf einem klimagerechten und verkehrsarmen Stadtquartier liegt.

Insbesondere durch die Schaffung von innerstädtischem, verdichtetem Wohnraum mit guter verkehrlicher Anbindung, durch eine Versorgung des Gebiets mit erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Geothermie), die Schaffung neuer Freiräume sowie Dach- und Fassadenbegrünungen wird den Belangen von Klima und Natur Rechnung getragen werden.

### 2.6.3. Klimaschutz-Aktionsplan

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 21.11.2019 einen 30 Punkte-Plan, den Klimaschutz-Aktionsplan verabschiedet. Ziel des Aktionsplanes ist es, in Verbindung mit dem „Masterplan 100 % Klimaschutz“ das 1,5 Grad Ziel der Klimaschutzkonferenz von Paris schneller zu erreichen. Der Klimaschutz-Aktionsplan enthält die Zielvorgaben, Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen, die seit der Ausrufung des



Bereich des Plangebiets (rot gekennzeichnet) in der Starkregengefahrenkarte Heidelberg (Quelle: geomer GmbH, 2019)

## **2.7. Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg**

Gemäß § 2 (1) der Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung) werden in der Stadt Heidelberg alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt, sofern sie in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben.

Schutzzweck gemäß § 1 dieser Satzung ist die Bestandserhaltung der Bäume

### 1. zur Sicherung

- a) eines ausgewogenen Naturhaushalts unter besonderer Berücksichtigung stadtoökologischer Belange,
- b) von Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt,
- c) der Naherholung,

### 2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,

### 3. aus landeskundlichen oder kulturellen Gründen.

Die Stadt Heidelberg kann nach § 63 Abs. 1 Naturschutzgesetz im Einzelfall auf Antrag Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung erteilen. Wer jedoch geschützte Bäume fällt, sonst entfernt, zerstört, schädigt oder wesentlich verändert, hat die Schäden oder Veränderungen zu beseitigen oder zu mildern; dies kann unter anderem durch entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung kommt es zum Verlust von Baumstandorten vorwiegend im Quartiersinneren, die unter die Regelungen der Baumschutzsatzung fallen. Gleichzeitig sieht die Planung auch den Erhalt beziehungsweise die Um- und Neupflanzung von Bäumen vor.

## **2.8. „Heidelberger Dach(g)arten“ - Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg**

Die Stadt Heidelberg möchte gezielt in ihrer baulichen Weiterentwicklung urbanes Grün erhalten, fördern und qualifizieren. Hierzu gehört auch die Begrünung von Dachflächen, die nicht nur klimatische und ökologische Positivwirkung hat, sondern sich u.a. auch auf den Wasserhaushalt durch Schaffung zusätzlicher Retentionsräume positiv auswirkt.

Gleichzeitig soll durch die Ausbringung von Solar- beziehungsweise Photovoltaikmodulen auf Dachflächen ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Der Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg soll bei der Umsetzung und Kombination beider Vorhaben unterstützen, in dem unter anderem Hinweise zu Substrathöhen, Modulreihenabständen und Pflanzzusammensetzungen aufgeführt werden.

Auch im Rahmen der hier in Rede stehenden Planungen ist eine Dachbegrünung vorgesehen, die mit der Ausbringung von Solar- / Photovoltaik kombiniert werden kann, was zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch die Begrünung führen kann.

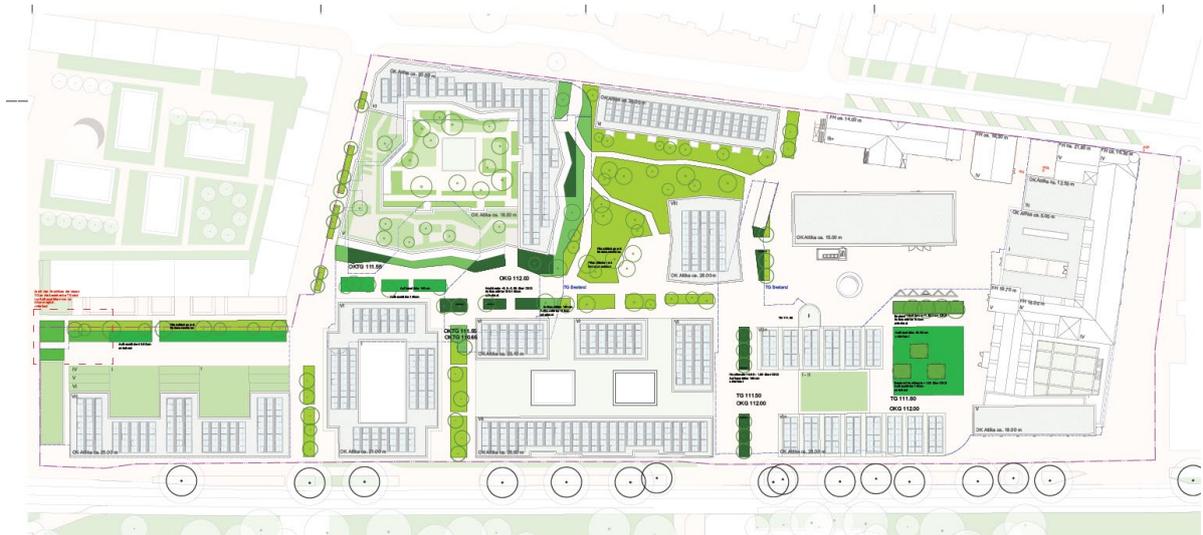
### 3. Fachgutachten

Zur Erstellung des Umweltberichts wurden nachfolgende Fachgutachten erstellt. Die methodischen Vorgehensweisen zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung werden im Folgenden erläutert.

#### 3.1. Baumschutz

Gemäß Freiflächenplanung kommt es zum Verlust von Baumstandorten, die unter die Regelungen der Baumschutzsatzung fallen. Gleichzeitig sieht die Planung eine Vielzahl an neu beziehungsweise um zu pflanzenden Bäumen vor (siehe nachfolgende Abbildung). Die Bäume entlang der Kurfürsten-Anlage werden in die Planung integriert und bleiben erhalten.

Auch im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist der Erhalt von Baumstandorten entlang der Römer- und Gaswerkstraße sowie das Anpflanzen neuer Bäume entlang der Alten Eppelheimer Straße vorgesehen.



Freiflächenplanung (Quelle: Bierbaum.Aichele 09/2024)

#### 3.2. Artenschutz

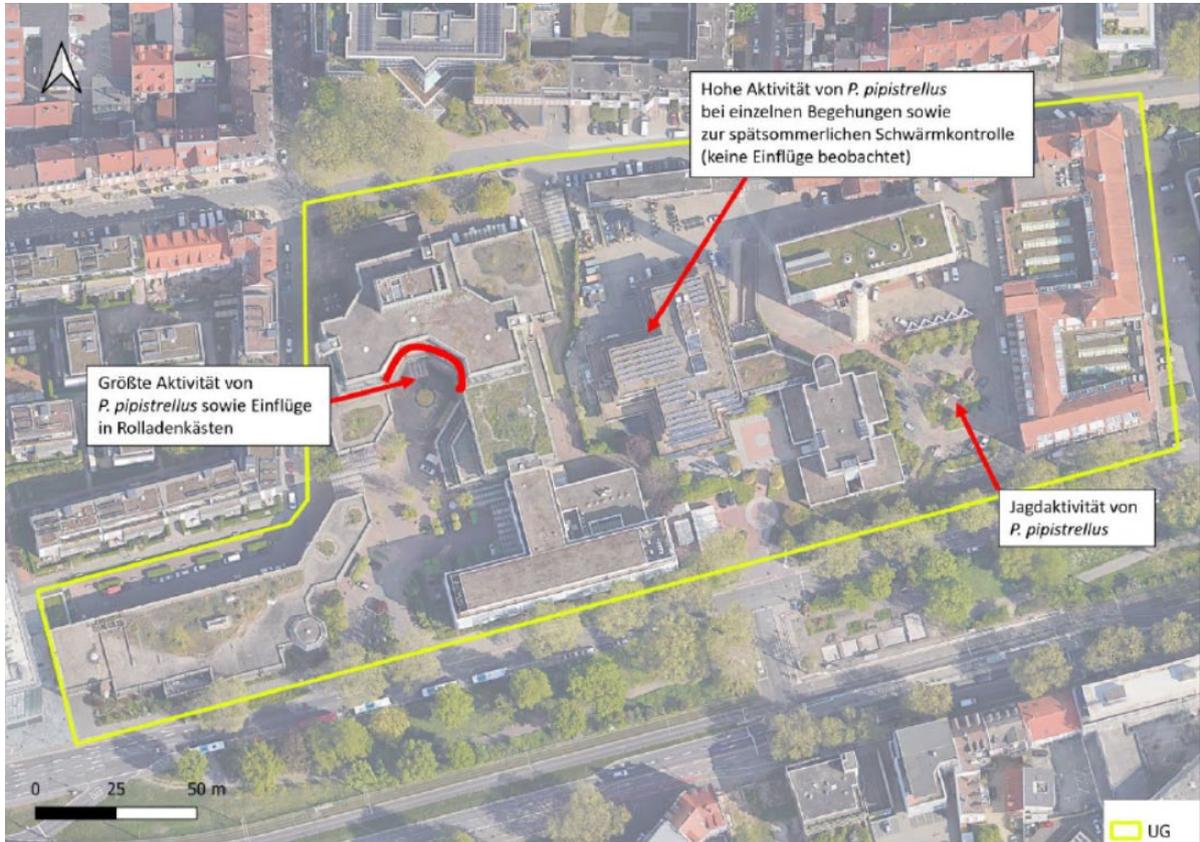
##### 3.2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Da eine Betroffenheit relevanter Arten durch die vorliegende Planung nicht ausgeschlossen werden kann, wurde das Büro BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ beauftragt.

Hierfür wurden Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass drei Fledermausarten und 21 Vogelarten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind. Reptilien und weitere besonders geschützte Arten konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.

Bei den drei Fledermausarten handelt es sich um die Arten Zwergfledermaus (*Eptesicus serotinus*) mit mehreren Solitärquartieren von Männchen oder Subkolonie einer Wochenstube, um die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), wobei sich Solitärquartiere von Männchen nicht zweifelsfrei ausschließen lassen und um den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) ohne Quartiernachweis oder Wochenstuben im Plangebiet.

Der nachfolgenden Abbildung können die Bereiche mit der größten Aktivität der Zwergfledermaus entnommen werden.



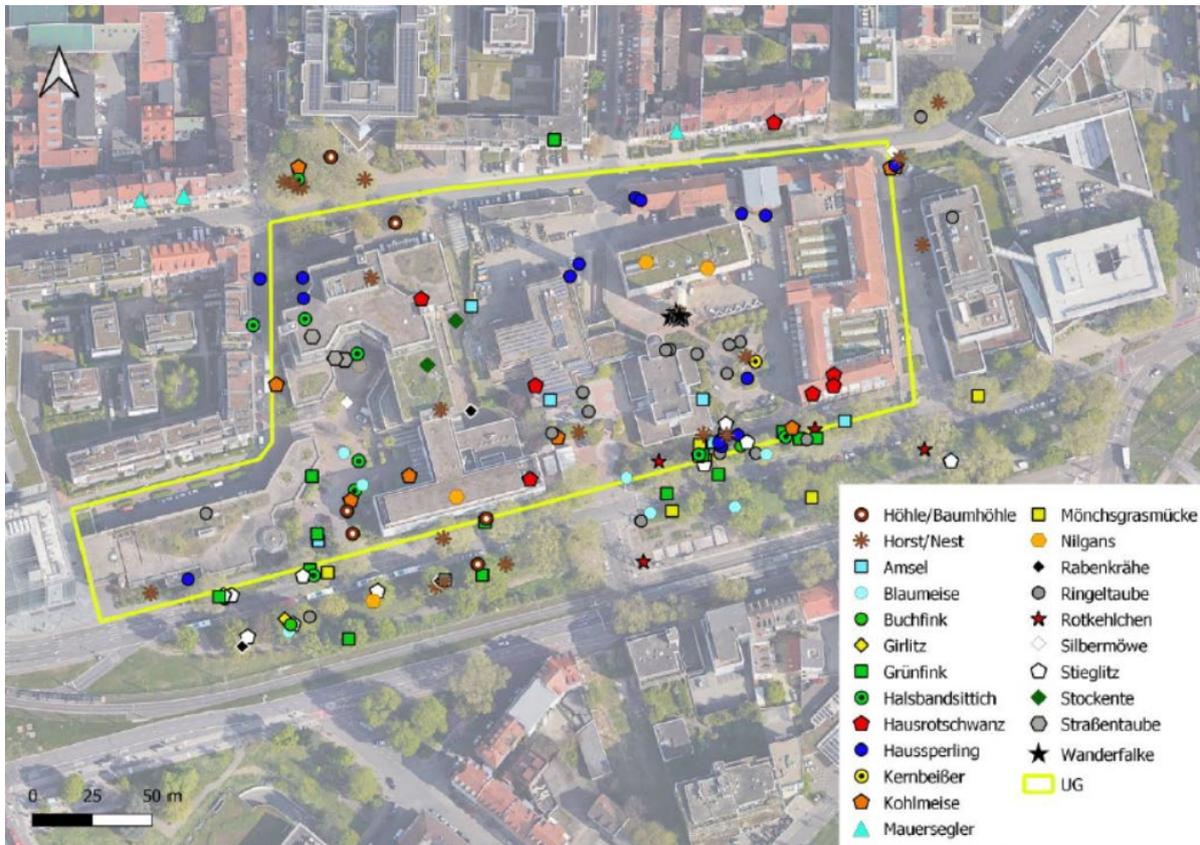
Übersichtskarte mit den wichtigsten Fledermaussichtungen im Untersuchungsgebiet (Quelle: Bioplan 12/2023)

Im Laufe der Untersuchungen konnten weiterhin 21 Vogelarten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Mit fünf Vogelarten der Roten Liste und/oder mit hoher Schutzwürdigkeit wurden ebenfalls Arten mit hohen Habitatansprüchen nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um die Arten Haussperling, Mauersegler, Silbermöwe, Stockente und Wanderfalke.

Insgesamt konnten 14 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung als Brutvögel nachgewiesen beziehungsweise es konnte ein entsprechender Brutverdacht ausgesprochen werden.

Der nachfolgenden Abbildung können alle nachgewiesenen Vögel sowie kartierte Nester und Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung entnommen werden.



Nachweise aller Vögel sowie kartierter Nester und Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung (Quelle: Bioplan 12/2023)

Zum Schutz der vorhandenen Arten sowie der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, wurden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie sonstige Hinweise formuliert. Hierunter fallen unter anderem die zeitliche Begrenzung von Rodungs- sowie Bau- und Abrissmaßnahmen sowie die Ausbringung von Nistkästen für Vögel und Quartierstrukturen für Fledermäuse.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung der im Gutachten formulierten Maßnahmen nicht ausgelöst.

### 3.2.2 Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept

Im Rahmen der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten Nachweise sowohl von Fledermäusen, als auch von höhlen- beziehungsweise nischenbrütenden Vogelarten erbracht werden.

Dem rückbaubedingten Verlust tatsächlicher und potenzieller Fledermausquartiere sowie Vogelniststätten muss durch die Anlage neuer Strukturen entgegengewirkt werden.

In diesem Zusammenhang wurde durch das Büro BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept (08/2024) erarbeitet. Nachfolgend werden die erforderlichen Maßnahmen kurz zusammengefasst:

Vor Abbruch der Gebäude sind sechs große Fledermausbretter (min. 1 m<sup>2</sup>), vorzugsweise aus Heraklithplatten, an nicht von Abriss betroffenen Gebäuden im Plangebiet auszubringen. Zusätzlich sollten aufgrund der möglichen Winterquartiernutzung insgesamt 3 Winterquartiere (z.B. das Fledermaus-Winterquartier 1 WG von Schwegler) angebracht werden.

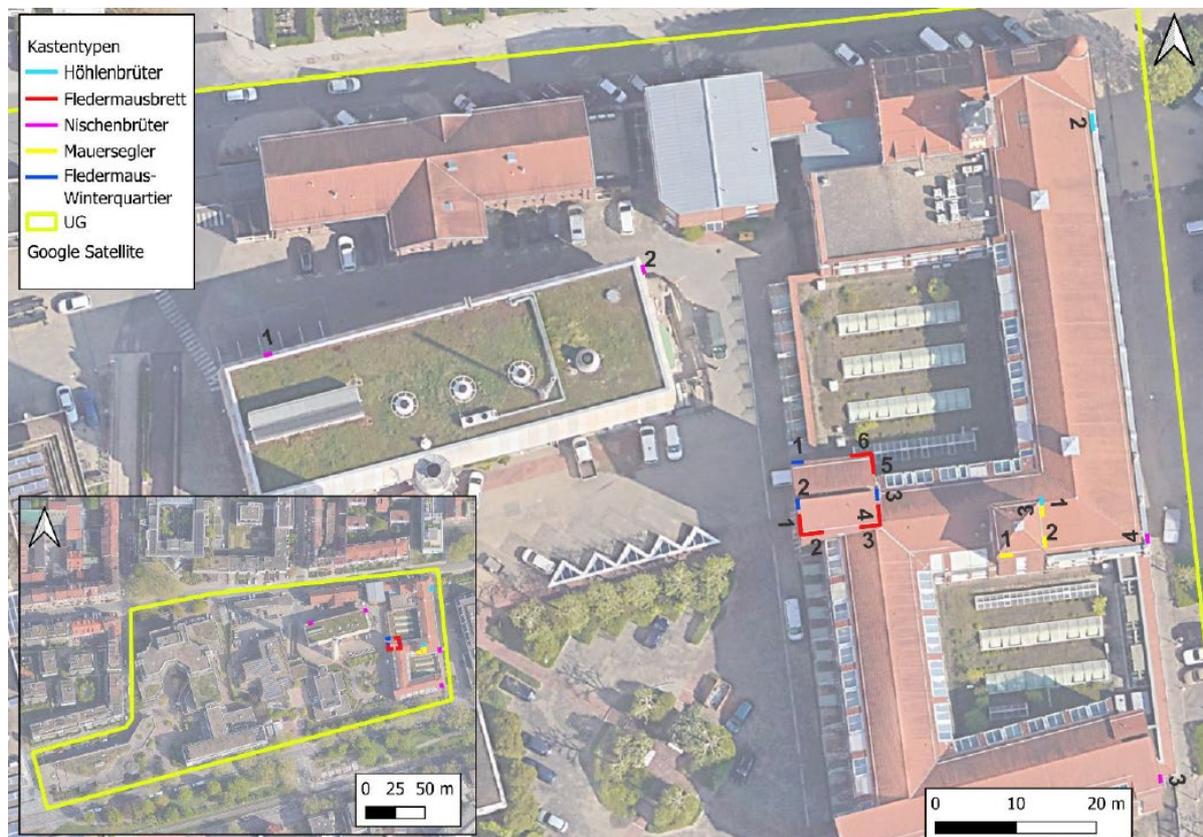
Als CEF-Maßnahme, um einen vorgezogenen Ausgleich der Fortpflanzungsstätten für Vögel zu gewährleisten, sind insgesamt mindestens:

- drei Nistkästen für Haussperlinge,
- vier Nistkästen für Hausrotschwänze und
- zwei Nistkästen für gebäudebewohnende Höhlenbrüter

an geeigneten Standorten im Plangebiet anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Nach erneuter Begehung des Plangebiets durch das Büro Bioplan sowie Vertretern der Stadt Heidelberg am 05.07.2024 wurden die nachfolgenden Standorte als geeignet erachtet, um den vorgezogenen Ausgleich zu erbringen.

Von den vorgesehenen Standorten kann jedoch in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person (Biologe o.ä.) abgewichen werden.



Übersichts- und Detailkarte der Standorte für CEF-Kästen (Quelle: Bioplan 08/2024)

Ob CEF-Maßnahmen für die im Jahr 2024 auf dem begrünten Dach des Hauptgebäudes der Heidelberger Druckmaschinen AG brütende Stockente notwendig werden und welche hierfür am besten geeignet wären, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ente selbst sowie ihre Küken konnten bereits erfolgreich an den Neckar umgesiedelt werden. Damit es zu keiner erneuten Brut kommt, sollte das Flachdach bis Februar 2025 jedoch als zukünftiger Brutplatz entwertet werden<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Um eine weitere Brut auf dem Dach zu vermeiden, wurde die Vegetation im Januar 2025 entfernt sowie die Pflanztröge verschlossen.“ (Quelle: „Nachkartierung Uhu und „Enten-Taxi“ zum Vorhaben „Kurfürsten-Anlage Nord – Westlicher Teil“ in Heidelberg“, Bioplan, 04/2025)

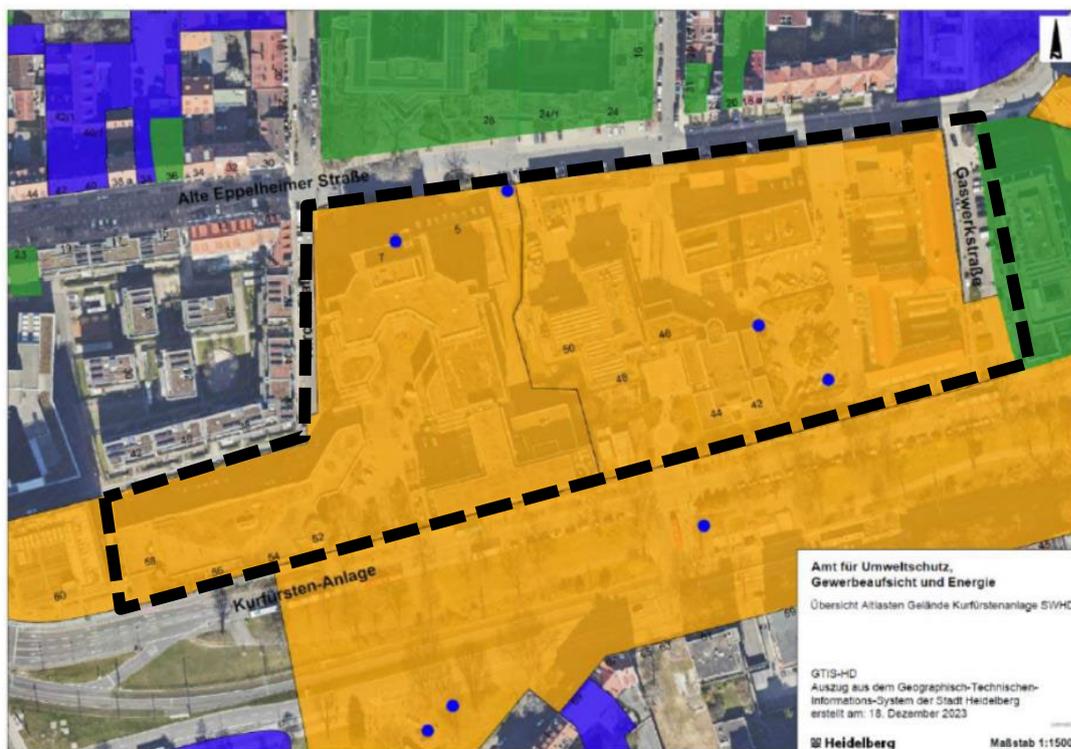
Sollte der Wanderfalke wieder im Gebiet brüten, sollte auf die Errichtung hoher Kräne in unmittelbarer Umgebung zum Brutplatz (Schornstein auf dem SWHD-Gelände) verzichtet werden.

Im Rahmen der Nacherfassung durch das Büro Bioplan wurden keinerlei Hinweise auf das Vorkommen eines Uhus im bzw. um das Plangebiet festgestellt (Quelle: "Nachkartierung Uhu und „Enten-Taxi“ zum Vorhaben „Kurfürsten-Anlage Nord – Westlicher Teil“ in Heidelberg“, Bioplan, 04/2025).

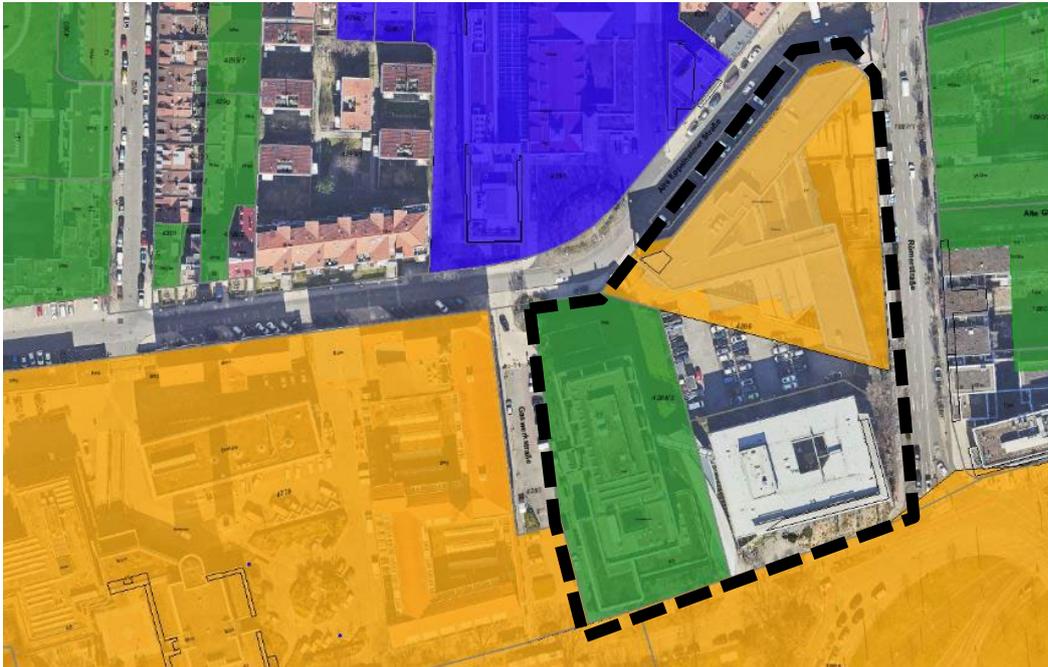
### 3.3. Boden- / Wasserschutz

#### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Altstandorte bekannt (siehe nachfolgende Abbildung), die auf die langjährige industrielle Nutzung zurückzuführen sind.



Übersichtsplan Flurstücke Nr. 4264/1 und 4279 (Quelle: Stadt Heidelberg 09/2024)



Übersichtsplan Flurstücke Nr. 4284/3, 4286/2 und 4286 (Quelle: Stadt Heidelberg 09/2024)

*Erläuterung: Altstandorte auf dem Gelände Kurfürsten-Anlage Stadtwerke Heidelberg.*

- Die grün eingefärbten Flächen werden im Bodenschutz- und Altlastenkataster als A-Fälle geführt. Auf diesen Flächen hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt. Die Flächen sind daher aus dem Altlastenkataster ausgeschieden.
- Die blau eingefärbten Flächen werden unter „B-Fall, entsorgungsrelevant“ oder „B-Fall, derzeit keine Exposition“ geführt. Dies bedeutet, dass bei der derzeitigen Nutzung keine Gefährdung für die Schutzgüter (Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Pflanze) besteht. Bei Nutzungsänderungen (z.B. Entsiegelung, Niederschlagsversickerung, etc.) ist eine Neubewertung des Gefahrenpotentials erforderlich. Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen kann eine Verwertung des Aushubmaterials nur zum Teil möglich sein.
- Bei den gelb eingefärbten Flächen besteht ein Altlastenverdacht oder eine bestätigte Altlast. Bei einer Nutzungsänderung ist eine Gefährdung der Schutzgüter durch eine Neubewertung auszuschließen. Die blauen Punkte stellen Grundwassermessstellen dar.

Nachfolgend werden die Altstandorte kurz aufgelistet:

- Altstandort Flst. Nr. 4279

Auf dem Flst. Nr. 4279 befand sich ein Gaswerk. Gaswerksstandorte weisen häufig Bodenbelastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Cyaniden auf. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und großflächigen Versiegelung wird das Areal unter der Rubrik „Gefahrenlage derzeit hinnehmbar“ geführt.

- Altstandort Flst. Nr. 4264/1

Da Bodenbelastungen durch die langjährige industrielle Nutzung nicht ausgeschlossen werden können, wird die Fläche unter der Rubrik „B-Fall, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Bei Erkundungen ergaben sich Belastungen durch Schwermetalle, PAK und LHKW.

- Altstandort Flst. Nr. 4286

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen muss das Gefahrenpotential neu bewertet und berücksichtigt werden. Bei einer geplanten Entsiegelung sind die Flächen neu zu bewerten, das Aushubmaterial ist zum Teil nur eingeschränkt wiederverwertbar und die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen: Sofern es zu einer dauerhaften Entsiegelung von Flächen außerhalb der geplanten Tiefgaragen im Bereich der bekannten Altstandorte kommt, sind weitere Erkundungen der Bodenbelastungen durchzuführen. Eine Entsiegelung ist nur zulässig, wenn keine Gefährdung der Schutzgüter zu besorgen ist.

### **Grundwassermessstellen**

Auf dem Gelände befinden sich vier Grundwassermessstellen (Abb. 1, blaue Punkte), die regelmäßig beprobt werden. Die Messstellen sind zu erhalten und die Zugänglichkeit muss nach dem Bauende gewährleistet sein. Eine entsprechende Sicherung (Rammschutz etc.) während der Baumaßnahme ist einzurichten.

### **3.4. Lufthygiene**

Zur Ermittlung der Luftschadstoffimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde ein Lufthygienegutachten (05/2024) durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG erstellt. Darin werden die Luftschadstoffimmissionen, die durch die verbleibenden Nutzungen der Stadtwerke, insbesondere durch das vorhandene Heizwerk verursacht werden, innerhalb des Plangebiets sowie an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt.

Nach durchgeführter Schornsteinhöhenprüfung, Ausbreitungsrechnungen sowie der Ermittlung der Schadstoff- und Geruchsimmissionen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Die Prüfung der vorhandenen Schornsteinhöhen ergab, dass der 80 m hohe Schornstein zur Ableitung der Abgase aus zwei Heizöl befeuerten Kesseln ausreichend hoch ist und die Ableitung in die freie Luftströmung damit sichergestellt ist.
- Der 28 m hohe Schornstein des BHKW sollte hingegen um mindestens 3 m auf mindestens 31 m über Grund beziehungsweise 16 m über Dach erhöht werden.
- Die Ausbreitungsrechnungen ergaben, dass die Beiträge des „Heizwerk Mitte“ innerhalb des Plangebiets die Irrelevanzschwelle nach TA Luft für alle Schadstoffe unterschreiten. Somit gehen vom BHKW und den Kesselanlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Gebäude innerhalb des Plangebiets aus.
- Außerhalb des Plangebiets überschreitet die NO<sub>2</sub>-Konzentration an den Wohnhäusern entlang der Alten Eppelheimer Straße die Irrelevanzschwelle leicht. Da die Vorbelastung dort als gering eingeschätzt wird, ist von keiner Überschreitung des Immissionsgrenzwerts auszugehen.
- Bei der Anlieferung und dem Abpumpen des Heizöls kann es zu geringen Geruchsemissionen durch die nach Heizöl riechende Verdrängungsluft aus den Öltanks sowie durch Tropfverluste im Entladebereich kommen. Um diese zu reduzieren, sollte die Verdrängungsluft nicht im Freien, sondern innerhalb des Betriebsgebäudes freigesetzt werden. Sie wird dann vom BHKW als Zuluft angesaugt und verbrannt. Um die Geruchsemissionen durch Tropfverlust zu reduzieren, ist eine Auffangwanne zu installieren, die nach jeder Befüllung zu reinigen ist.
- Im Bebauungsplan sollte darauf hingewiesen werden, dass zeitweise Wasserdampffahnen aus den Schornsteinen sichtbar sein werden und Geruchsemissionen bei der Heizöl-Anlieferung nicht auszuschließen sind.

### 3.5. Schallschutz

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung wurde seitens des Ingenieurbüros FIRU GFI – Gesellschaft für Immissionschutz mbH eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil“ erstellt.

Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle vollumfänglich auf die Ausführungen zum Thema Lärm im Rahmen der Begründung Teil A verwiesen.

## 4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Nach § 14 (1) Satz 1 BNatSchG gilt das hier in Rede stehende Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft, da es sich um eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen handelt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Nicht vermeidbare erhebliche Eingriffe sind nach § 13 Satz 2 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das Vorhaben kurz gelistet.

#### Baubedingte Wirkungen:

- Abriss vorhandener Gebäude
- Neuordnung und Baufreimachung für Neubauten
- Flächeninanspruchnahme durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen für Baumaterialien
- Lärm, Erschütterungen, Bodenverdichtungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs

#### Anlagenbedingte Wirkungen:

- Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen
- Biotop- und Lebensraumverlust
- Veränderung des Ortsbildes durch die Bebauung

#### Betriebsbedingte Wirkungen:

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Verkehr, Heizungen
- Lichtverschmutzung

## 5. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

### 5.1. Naturräumliche Gliederung, Geologie und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Nördliches Oberrhein-Tiefland“ im Naturraum „Neckar-Rheinebene“.

### 5.2. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als bereits größtenteils bebaute und versiegelte Fläche im Innenbereich dar.

### **5.3. Schutzgut Boden**

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung sind keine natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet zu finden. Mit der vorhandenen Bebauung gingen der Verlust und die Überformung von biologisch aktiver Bodenfläche und der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Verlust als Vegetationsstandort und Lebensraum einher.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Altstandorte bekannt, die auf die langjährige industrielle Nutzung zurückzuführen sind.

### **5.4. Schutzgut Wasser**

Die vorhandene Versiegelung führte bereits zum Verlust von Versickerungsflächen und einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Damit verbunden ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung.

Teilweise befinden sich Gebäude mit Dachbegrünung im Plangebiet, die als Retentionsraum fungieren.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu finden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III B.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem vier Grundwassermessstellen.

### **5.5. Schutzgut Luft / Klima**

Die vorhandene Versiegelung und Lage innerhalb des Stadtgebiets von Heidelberg führen zu einer hohen thermischen Belastung im Plangebiet.

Die vorhandenen Gehölz- / Baumstrukturen wirken sich dabei positiv auf das Mikroklima durch ihre Funktion als Frischluftproduzenten, Staubbinder und Schattenspenders aus.

Teilweise finden sich Gebäude mit Dachbegrünung, die einen positiven Beitrag zum Kleinklima im Plangebiet leistet.

### **5.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist geprägt von einer hohen Versiegelung sowie Störungen durch Nutzung und Lage.

Gleichwohl konnte das Büro Bioplan bei seiner speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) sowohl drei Fledermausarten, als auch 21 Vogelarten, darunter auch Arten der Roten Listen, kartieren. Reptilien und weitere besonders geschützte Arten konnten im Gebiet jedoch nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der sAP wurde auch eine Bestandserfassung durchgeführt. Hier wurden neben versiegelten und bebauten Bereichen auch stadttypische Pflanzungen vorgefunden: Kartiert wurden kleine Grünflächen sowie Zierrasenflächen, Bodendecker, Hecken, Heckenzäune und Gebüsche sowohl mit heimischen, als auch nicht heimischen Arten. Einige der Gebäude weisen zudem Dachgärten auf. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 139 Einzelbäume kartiert.

Der Bestandsplan sieht wie folgt aus:



Bestand		Sonstiges	
	Naturfernes Kleingewässer (13.92)		Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
	Verfugte Mauer oder Treppe (23.50)		Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)
	Zierrasen (33.80)		Gepflasterte Straße oder Platz (60.22)
	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (44.12)		Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23)
	Hecke aus nicht heimischen Straucharten (44.22)		Kleine Grünfläche (60.50)
	Heckenzaun (44.30)		Baumscheibe (60.52)
	Einzelbaum, heimisch (45.30)		Bodendecker-Anpflanzung (60.53)
	Einzelbaum, nicht heimisch (45.30)		Dachgarten (60.54)
			Bewachsenes Dach oder bewachsene Mauerkrone (60.55)
			Planungsgebietsgrenze

Bestandsplan (Quelle: Bioplan 12/2021)

Weitere Erläuterungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Abschnitt B Kapitel 3.2 sowie dem Gutachten selbst zu entnehmen.

### 5.7. Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Heidelberg und ist geprägt von dichter Bebauung. Gleichzeitig lockert der Baumbestand im Gebiet sowie vor allem entlang der Kurfürsten-Anlage das Ortsbild auf.

### 5.8. Schutzgut Mensch und Erholung

Im Plangebiet bestehen bereits Lärm- sowie Schadstoffvorbelastungen durch die vorhandenen Nutzungen:

Es befindet sich u.a. das „Heizwerk Mitte“ der Stadtwerke Heidelberg innerhalb des Plangebiets.

Das Heizwerk umfasst zwei mit leichtem Heizöl befeuerte Kesselanlagen mit einem Schornstein von 80 m Höhe sowie ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einem Schornstein von 28 m Höhe, der sich auf dem Dach eines 15 m hohen Betriebsgebäudes befindet. Durch den Betrieb des Heizwerks und durch die Anlieferung von Heizöl kann es u.a. zu Geruchsemissionen kommen.

Es besteht zudem eine Vorbelastung durch Lärmeinwirkungen der gewerblichen Nutzungen im Gebiet sowie durch Lärmeinwirkungen des angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrs.

Innerhalb des Plangebietes sind auch mehrere Altstandorte bekannt, die auf die langjährige industrielle Nutzung zurückzuführen sind.

Das Radonpotential im Plangebiet liegt bei 1,9. Es handelt sich hierbei um kein Radonvorsorgegebiet.

### **5.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Kurpfälzische Museum teilt mit Schreiben vom 24.11.2022 mit, dass sich im überplanten Bereich mehrere bekannte Fundstellen befinden:

- Siedlungen der Vorgeschichte und der Merowingerzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Bergheim
- Römerstraße von Speyer nach Heidelberg-Neuenheim
- Römerstraße von Wiesloch nach Heidelberg-Neuenheim
- Merowingerzeitliches Gräberfeld

In den zur Bebauung vorgesehenen Arealen (hier v.a. Fl.St. 4264/1, 4279) ist mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen, an deren Erhaltung nach § 2 DSchG ein öffentliches Interesse besteht.

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebiets ein Gebäude auf der Liste der Kulturdenkmäler vermerkt: Dabei handelt es sich um ein Elektrizitätswerk auf dem alten Gaswerksgelände (Baujahr 1899-1900).

Innerhalb des Plangebiets finden sich zudem Bestandsleitungen sowie deren Schutzstreifen.

## **6. Alternativenprüfung**

### **6.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Projekts ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung weiterhin bestehen bleiben würde und bei Leerstand von Gebäuden langfristig mit Verfall und Verbrachung der Fläche ausgegangen werden müsste.

Bauvorhaben würden auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne durchgeführt werden.

### **6.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Anlass der Planung ist das Vorhaben der EPPL GmbH in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) zur Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Geländes der Heidelberger Druckmaschinen AG und des daran angrenzenden Areals der Stadtwerke Heidelberg (SWHD).

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem Gelände Baurecht für ein neues durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Dazu wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt und einer Verbrachung der Fläche entgegengewirkt.

Alternative Standorte stehen unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung nicht zur Verfügung.

Durch die Umnutzung bereits anthropogen geprägter Bereiche kann ein Vordringen in natur- und artenschutzrechtlich hochwertige Bereiche vermieden werden. Im Planungsprozess wurden mehrfach Änderungen vorgenommen, um die Planung zu optimieren und neben dem Artenschutz und der Förderung von urbanem Grün unter anderem auch Themenbereiche wie Mobilität und erneuerbare Energien ausreichend zu würdigen. Weiterhin wurden die Gebäudehöhen zur umgebenden Wohnbebauung geprüft und angepasst.

## **7. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens**

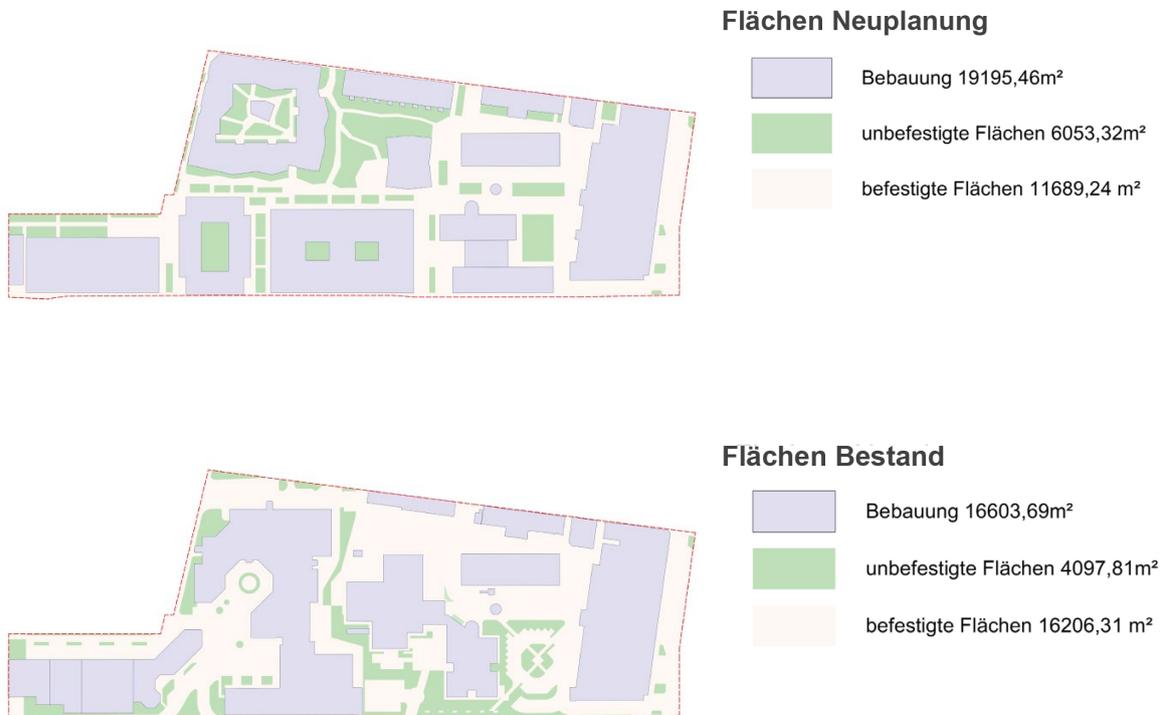
### **7.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch die Überplanung und Neugestaltung einer innerörtlichen, bereits überwiegend versiegelten Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Mögliche Entsiegelungen und vor allem die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv aus.

### **7.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Gegenüber den derzeitigen Ausweisungen der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne (u.a. Kerngebiete, Flächen für Versorgungsanlagen Fernheizwerk) sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß Rahmenkonzept (06/2024) soll die Planung zu einer Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet (siehe nachfolgende Abbildung) führen. Zwar kommt es durch Umsetzung des Konzepts zu einer höheren Versiegelung durch Bebauung, gleichzeitig sollen die sonstigen befestigten Bereiche (Flächen für Zuwegungen, Verkehrsflächen, etc.) zugunsten von Grünflächen reduziert werden.



Entsiegelung / Versiegelung (Quelle: Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Fink+Jocher Architekten, a+r Architekten GmbH, Bilger Fellmeth Architekten, 06/2024)

In diesem Zusammenhang ist jedoch zunächst das Gefahrenpotential Altlasten neu zu bewerten und zu berücksichtigen. Bei einer geplanten Entsiegelung sind die Flächen neu zu bewerten, das Aushubmaterial ist zum Teil nur eingeschränkt wiederverwertbar und die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Alternativ sind Grünanlagen ohne Bodenanschluss anzulegen.

### 7.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist bereits geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad. Gegenüber den derzeitigen Ausweisungen der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne (u.a. Gewerbe- und Kerngebiete, Flächen für Versorgungsanlagen Fernheizwerk) sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die geplanten Grünanlagen sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt des Plangebiets aus.

Rund 500 m nördlich des Plangebiets verläuft die Bundeswasserstraße Neckar. Aufgrund der Entfernung sind bei Umsetzung des Vorhabens jedoch keine Auswirkungen auf das Gewässer zu erwarten. Gewässer sind im Gebiet selbst nicht vorhanden. Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Auf dem Gelände befinden sich vier Grundwassermessstellen, die zu erhalten sind und nach dem Bauende zugänglich sein müssen. Eine entsprechende Sicherung (Rammschutz etc.) während den Baumaßnahmen ist einzurichten. Das Vorhaben ist über ein regelmäßiges Grundwassermonitoring zu überwachen. Das Grundwassermonitoring wurde im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgehalten: Die Grundwassermessstellen sind dabei vor Baubeginn und nach Abschluss einer unmittelbar beeinträchtigenden Baumaßnahme vorerst halbjährlich zu beproben und auf die Parameter PAK15, Schwermetalle, LHKW, Cyanide gesamt und Summe Kohlenwasserstoffe C10-C40 zu untersuchen (Untersuchungspflicht). Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Heidelberg vorzulegen.

Auch im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist bei einer geplanten Entsiegelung und Versickerung von Oberflächenwasser zunächst das Gefahrenpotential Altlasten neu zu bewerten und zu berücksichtigen.

#### **7.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima**

Das Plangebiet ist bereits geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad. Gegenüber den derzeitigen Ausweisungen der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne (u.a. Kerngebiete, Flächen für Versorgungsanlagen Fernheizwerk) sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Begrünung der Grundstücke, Baumpflanzungen, Dachbegrünung) wirken sich positiv auf das Mikroklima des Plangebiets aus, wobei hier abschließend zu klären ist, ob aufgrund der Thematik Altlasten ein direkter Bodenanschluss möglich ist.

Weiterhin erhalten bleibt u.a. der auch für das Mikroklima wertvolle Baumbestand entlang der Kurfürsten-Anlage.

Durch die Ausbringung von Solar- beziehungsweise Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie durch die Anlage von Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien (oberflächennahe Geothermie, PV-/Solaranlagen auf Dachflächen) kann ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

#### **7.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Gegenüber den derzeitigen Ausweisungen der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne (u.a. Kerngebiete, Flächen für Versorgungsanlagen Fernheizwerk) sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Schutz der vorhandenen Arten sowie der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Bioplan entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie sonstige Hinweise formuliert. Hierunter fallen unter anderem die zeitliche Begrenzung von Rodungs- sowie Bau- und Abrissmaßnahmen sowie die Ausbringung von Nistkästen für Vögel und Quartierstrukturen für Fledermäuse.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung der im Gutachten formulierten Maßnahmen nicht ausgelöst.

Der Verlust von Baumstandorten ist unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung entsprechend zu kompensieren. Zudem sieht das Rahmenkonzept (06/2024) eine Erhöhung des gesamten Grünanteils im Plangebiet vor. Hierunter fällt nicht nur die Begrünung der Grundstücke, sondern auch die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, die ebenfalls als Lebensraum für verschiedene Arten dienen können.

#### **7.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild**

Gegenüber den derzeitigen Ausweisungen der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne (Kerngebiete, Flächen für Versorgungsanlagen Fernheizwerk) sind auch hier keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Vor allem der ortsbildprägende Baumbestand entlang der Kurfürsten-Anlage wird durch entsprechende Festsetzungen erhalten und geschützt.

Weitere Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild des zukünftigen Quartiers aus.

### **7.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung**

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung wurden mittels Schalltechnischer Untersuchung durch das Büro FIRU GfI mbH aus Kaiserslautern insbesondere die Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich des Plangebiets und in der Umgebung untersucht.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Gutachter empfiehlt in diesem Zusammenhang passive Schallschutzmaßnahmen.

Weitere Ausführungen sind Abschnitt A Kapitel 3.1 sowie dem Gutachten selbst zu entnehmen.

Zur Ermittlung der Luftschadstoffimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde ein Lufthygienegutachten durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG erstellt. Darin werden die Luftschadstoffimmissionen, die durch die verbleibenden Nutzungen der Stadtwerke, insbesondere durch das vorhandene Heizwerk verursacht werden, innerhalb des Plangebiets sowie an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass vom BHKW und den Kesselanlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Gebäude innerhalb des Plangebiets ausgehen. Allerdings soll der Schornstein des BHKW um drei Meter auf insgesamt 31 m erhöht werden. Die Erhöhung des Schornsteins wurde im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgehalten. Außerdem sind zur Vermeidung von Geruchsbelastungen bei Anlieferung des Heizöls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Stadtwerke sind in § 7 „Umweltbelange und Artenschutz“ die Punkte des Gutachtens zu berücksichtigen:

- a) Bei der Anlieferung und dem Abpumpen des Heizöls kann es zu geringen Geruchsemissionen kommen. Die Verdrängungsluft aus den Öltanks beim Befüllen riecht nach Heizöl. Um diese Quelle zu reduzieren, sollte die Verdrängungsluft nicht im Freien, sondern innerhalb des Betriebsgebäudes freigesetzt werden. Sie wird dann vom BHKW als Zuluft angesaugt und verbrannt. (Der vom Gutachter genannte 2. Punkt „Geruch infolge Tropfverluste“ ist berücksichtigt).
- b) Die Prüfung der vorhandenen Schornsteinhöhen ergab, dass der 80 m hohe Schornstein zur Ableitung der Abgase aus zwei Heizöl-befeuerten Kesseln ausreichend hoch ist. Der 28 m hohe Schornstein des BHKW sollte hingegen um mindestens 3 m aus mindestens 31 m über Grund bzw. 16m über Dach erhöht werden. Der Grund hierfür ist ein etwa 26m hohes Gebäude, das etwa 50 m westlich des BHKW-Schornsteins errichtet werden soll.

Weitere Ausführungen sind Abschnitt B Kapitel 3.4 sowie dem Gutachten selbst zu entnehmen.

Aufgrund der bekannten Altlastenstandorte ist bei einer Nutzungsänderung (z.B. Entsiegelung, Niederschlagsversickerung, etc.) eine Gefährdung der Schutzgüter durch eine Neubewertung auszuschließen. Das anfallende Aushubmaterial ist nur eingeschränkt für die Wiederverwertung geeignet. Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Werden dabei Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie zu verständigen.

### **7.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im überplanten Bereich befinden sich mehrere bekannte Fundstellen, es ist zudem mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen, an deren Erhaltung nach § 2 DSchG ein öffentliches Interesse besteht. Daher

weist das Kurpfälzische Museum darauf hin, dass alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle und nach Anweisung der Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden dürfen.

Das Kurpfälzische Museum Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie ist deshalb mindestens 10 Werkzeuge zuvor schriftlich vom Beginn eines Erdaushubs zu unterrichten. Eine Zuwiderhandlung stellt gem. § 27 Abs. 1 und 2 ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der als Ordnungswidrigkeit geahndet wird. Beim Auftreten von Funden oder Befunden muss die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Um einen verzögerungsfreien Ablauf der Baumaßnahmen sicher zu stellen, empfiehlt das Kurpfälzische Museum den Bauträgern möglichst frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Archäologie am Kurpfälzischen Museum Heidelberg (Tel. 06221/58-34180) Kontakt aufzunehmen.

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebiets ein Gebäude auf der Liste der Kulturdenkmäler vermerkt. Dabei handelt es sich um ein Elektrizitätswerk auf dem alten Gaswerksgelände (Baujahr 1899-1900). Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme ist über einen Planeintrag in den Bebauungsplan erfolgt.

Innerhalb des Plangebiets finden sich auch Bestandsleitungen sowie deren Schutzstreifen, die bei der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen sind.

## **7.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

## **7.10. Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **▪ Vermeidung von Emissionen**

Um Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind die geltenden technischen Standards einzuhalten.

### **▪ Sachgerechter Umgang Abfälle / Abwasser**

Die Ent- und Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die beziehungsweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

### **▪ Energie**

Aufgrund der durch Klimawandel vermehrt auftretenden Extremwetterereignissen (u.a. Hitzewellen, Hochwasser), gilt es, den Ausstoß von Treibhausgasen, die den Klimawandel weiter beschleunigen, zu vermeiden beziehungsweise so gering wie möglich zu halten.

Aus diesem Grund sollten die Eigentümer von Gebäuden den Wärme- und Kälteenergiebedarf nicht nur durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien decken, sondern gänzlich auf die Nutzung fossiler Energien verzichten.

Im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes werden keine restriktiven Vorgaben getroffen. Durch die angedachte Anbringung von Solar- beziehungsweise Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie durch die geplante Anlage von Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien (oberflächennahe Geothermie) kann ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

## **8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, werden in den Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen zum Anpflanzen sowie zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB) aufgenommen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und zur Begrünung von Grundstücken, Fassaden und Dächern.

Ebenfalls als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als erforderlich erachteten artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Die sonstigen im Rahmen des Gutachtens formulierten Vermeidungsmaßnahmen sowie gutachterlichen Empfehlungen werden entsprechend als Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Rahmen des Schallgutachtens formulierten Maßnahmen werden ebenfalls als Textfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Es erfolgen weiterhin Hinweise und Empfehlungen zu den Themen Altlasten, Lufthygiene und Wasserschutz.

## 9. Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Listen sind **nicht** abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen oder zumindest europäischen Gehölzen.

Für Garten- und Grünflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten beziehungsweise 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

### Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18 bis 20 cm, 3xv, mit Ballen

Die Auswahl der nachfolgenden Bäume erfolgte unter den Aspekten Trockenheitsresistenz sowie Winterhärte.<sup>14</sup>

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Platanus acerifolia</i>	Gewöhnliche Platane
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	Silber-Linde

### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
-------------------------	------------

<sup>14</sup> Stadtbäume – Fit für die Zukunft, Baumschule Lorenz v. Ehren GmbH & Co. KG, Hamburg

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

## 10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### 10.1. Bestand

Die nachfolgenden Bilanzierungen erfolgen auf der Grundlage bestehenden Baurechts, d.h. als Bestand werden die durch die hier in Rede stehende Planung überlagerten rechtskräftigen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Für die sonstigen Bereiche wird der tatsächliche Bestand zugrunde gelegt.

Es handelt sich um folgende Bebauungspläne:

- Ehemaliges Bahngelände (04.03.01)
- Ehemaliges Bahngelände – Änderung mittlerer Teil (04.03.04)
- Ehemaliges Bahngelände – 2. Änderung mittlerer Teil (04.03.06)
- Print-Media-Academy (03.19.00)
- Heidelberger Druckmaschinen (03.23.00)

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die jeweiligen Überlagerungen.

 Geltungsbereich

-  Fläche für Versorgungsanlagen Fernheizwerke
-  Gewerbegebiete
-  Grünflächen
-  Kerngebiete
-  Print Media
-  Verkehrsflächen

	
Ehemaliges Bahngelände (04.03.01)	Ehemaliges Bahngelände – Änderung mittlerer Teil (04.03.04)

	
Ehemaliges Bahngelände – 2. Änderung mittlerer Teil (04.03.06)	Heidelberger Druckmaschinen (03.23.00)
	
Print-Media-Academy (03.19.00)	Tatsächlicher Bestand: Verkehrsflächen

Biotope

Auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne ergibt sich folgende Bilanz mit einem Gesamtwert von **97.023 Ökopunkten**.

Die durch die Ausweisungen von Gewerbe-, Kern- und Print-Media-Gebiet mit jeweiligen Grundflächenzahlen versiegelten Bereiche fließen ebenso wie die Fläche für Versorgungsanlagen als vorwiegend von Bauwerken bestandene Flächen mit einem Biotopwert von 1 in die Bilanz ein.

Für die Bereiche der Verkehrsflächen wird der Biototyp Versiegelte Straße / Platz ebenfalls mit einem Biotopwert von 1 zugrunde gelegt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Grünflächen fließen als Biototyp Kleine Grünfläche und einem Biotopwert von 4 in die Bilanz ein.

Bebauungsplan	Festsetzungen	Nr.	Biototyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Bilanzwert [ ÖP ]
Ehemaliges Bahngelände (04.03.01)	Gewerbegebiet				1.650	808

Bebauungsplan	Festsetzungen	Nr.	Biotoptyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Bilanzwert [ ÖP ]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GRZ 1,0</li> </ul>	23.50, 60.10	von Bauwerken bestandene Fläche, Verfügte Mauer / Treppe	1	808	808
	Grünfläche	60.50	Kleine Grünfläche	4	<b>369</b>	1.474
	Verkehrsflächen	60.21	Versiegelte Straße / Platz	1	<b>474</b>	474
Ehemaliges Bahngelände – Änderung mittlerer Teil (04.03.04)	Kerngebiet				<b>11.245</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GRZ 0,6</li> </ul>	23.50, 60.10	von Bauwerken bestandene Fläche, Verfügte Mauer / Treppe	1	5.152	5.152
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unversiegelte Fläche</li> </ul>	60.50	Kleine Grünfläche	4	3.435	13.739
	Verkehrsflächen	60.21	Versiegelte Straße / Platz	1	<b>2.659</b>	2.659
Ehemaliges Bahngelände – 2. Änderung mittlerer Teil (04.03.06)	Fläche für Versorgungsanlagen Fernheizwerke		von Bauwerken bestandene Fläche, Verfügte Mauer / Treppe	1	<b>5.833</b>	5.833
	Kerngebiet				<b>19.201</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GRZ 0,6</li> </ul>	23.50, 60.10	von Bauwerken bestandene Fläche, Verfügte Mauer / Treppe	1	11.521	11.521
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unversiegelte Fläche</li> </ul>	60.50	Kleine Grünfläche	4	7.680	30.722

Bebauungsplan	Festsetzungen	Nr.	Biotoptyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Bilanzwert [ ÖP ]
	Verkehrsflächen	60.21	Versiegelte Straße / Platz	1	<b>2.814</b>	2.814
Heidelberger Druckmaschinen (03.23.00)	Kerngebiet ▪ GRZ 1,0	23.50, 60.10	von Bauwerken bestehende Fläche, Verfügte Mauer / Treppe	1	<b>15.166</b>	15.166
Print-Media-Academy (03.19.00)	Print Media ▪ GRZ 0,65	23.50, 60.10	von Bauwerken bestehende Fläche, Verfügte Mauer / Treppe	1	<b>149</b>	97
					97	
	▪ Unversiegelte Fläche	60.50	Kleine Grünfläche	4	52	209
	Verkehrsflächen	60.21	Versiegelte Straße / Platz	1	<b>549</b>	549
	Grünfläche	60.50	Kleine Grünfläche	4	<b>254</b>	1.016
ohne BPlan	Verkehrsflächen	60.21	Versiegelte Straße / Platz	1	<b>3.822</b>	3.822
<b>gesamt</b>					<b>60.685</b>	<b>96.054</b>

**Boden**

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 07.02.2024 kann für versiegelte Flächen die Wertstufe 0 in der Gesamtbewertung (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) angenommen werden.

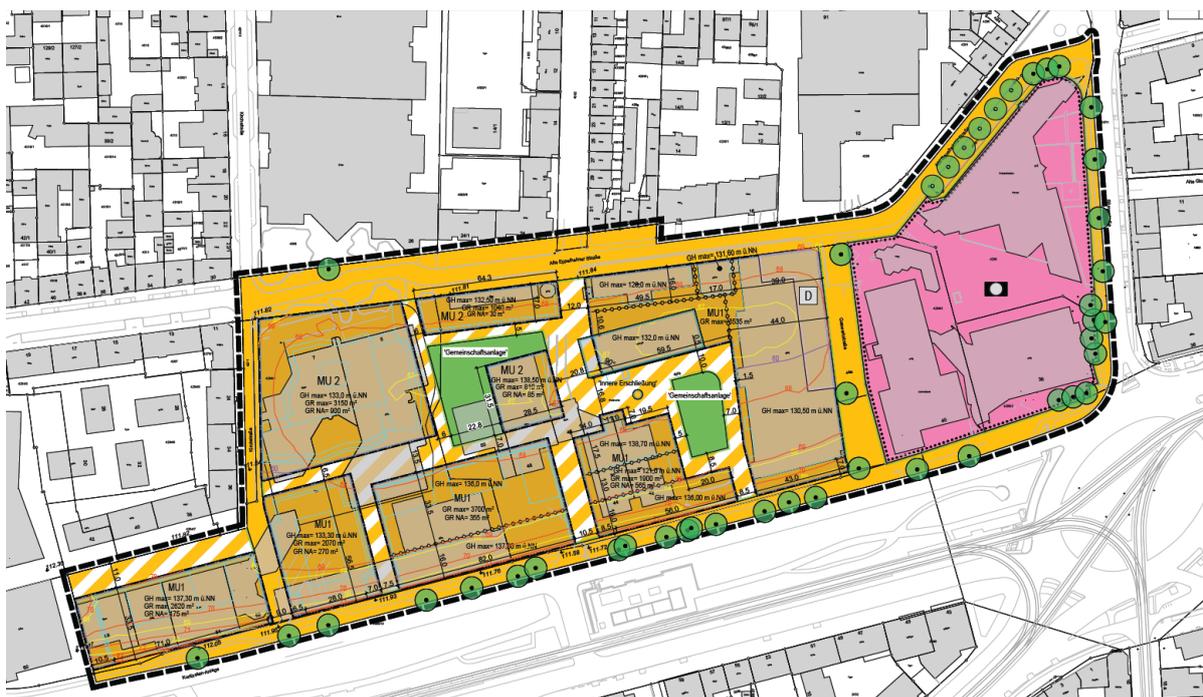
Für unversiegelte Flächen kann die Wertstufe 1 in der Gesamtbewertung angenommen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass keine natürlichen Böden vorliegen.

Es ergibt sich somit ein Bilanzwert von **48.452 Ökopunkten**.

Boden	Bewertungs- klassen	Wertstufe	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert [ ÖP ]
versiegelt	0-0-0	0	0	48.895	0
unversiegelt	1-1-1	1	4	11.790	47.160
					<b>48.452</b>

**10.2. Planung**

Den Bilanzierungen wird folgender Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt:



Entwurf des Bebauungsplans (Quelle: BBP 09/2024)

### **Biotope**

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich folgende Bilanz mit einem Gesamtwert von **160.615 Ökopunkten**.

Der Großteil der als Urbane Gebiete ausgewiesenen Flächen fließt mit der jeweils festgesetzten Grundfläche für Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen<sup>15</sup> als vornehmlich von Bauwerken bestandene Flächen mit einem Biotopwert von 1 in die Bilanz ein.

Lediglich im Bereich MU2 „Eppelheimer Block“ sowie auch im östlichen MU1 wird die überbaubare Fläche durch die festgesetzten Grundflächen nicht vollständig ausgeschöpft, so dass für diese nicht überbaubaren, unversiegelt zu belassenden und zu begrünenden Bereiche der Biototyp kleine Grünfläche mit einem Biotopwert von 4 angenommen wird.

Eine weitergehende Differenzierung der Biototypen ist aufgrund der Festsetzung sowie der noch nicht abschließend geklärten Frage hinsichtlich eines möglichen Bodenanschlusses der Grünflächen nicht ziel führend.

Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fließen ebenso wie die Fläche für Gemeinbedarf als vollversiegelte Bereiche mit einem Biotopwert von 1 in die Bilanz ein. Dies stellt den Worst-Case dar, wenngleich die Festsetzungen und Freiflächenplanungen auch in diesen Bereichen Begrünungsmaßnahmen vorsehen.

Dagegen werden die beiden festgesetzten Grünflächen vollständig als kleine Grünflächen mit einem Biotopwert von 4 zugrunde gelegt, wobei in diesen Bereichen auch Versiegelungen durch Wegeverbindungen und Spiel- und Aufenthaltsflächen möglich sind. Auch diese Grünflächen werden nicht weiter differenziert, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage zu einem möglichen Bodenanschluss der Bepflanzungen getroffen werden kann. Da der Biototyp Kleine Grünfläche grundsätzlich jedoch auch Dachbegrünungen (ohne Bodenanschluss) beinhaltet, wird dieser und der dementsprechende Biotopwert für diese Bereiche zugrunde gelegt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden mit jeweiligem Stammumfang (gemäß Bestandsplan Bioplan 12/2023) in die Bilanz übernommen.

Bei den zum Anpflanzen festgesetzten Bäume wird eine Entwicklungszeit von 25 Jahren und ein prognostizierter Zuwachs von 50 cm zugrunde gelegt, so dass bei einer Pflanzqualität von mindestens 18 cm und einem Zuwachs von 50 cm von einem Stammumfang von 68 cm ausgegangen wird.

Festsetzungen	Nr.	Biototyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Flächenanteil [ % ]	Bilanzwert [ ÖP ]
Urbane Gebiete				25.709	42,36	

<sup>15</sup> Die Grundflächen für Nebenanlagen wurden zwischenzeitlich um wenige m² / Urbanes Gebiet angepasst / gerundet. Die Änderungen sind so geringfügig, dass diese in der Bilanzierung nicht berücksichtigt und angepasst werden.

Festsetzungen	Nr.	Biotoptyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Flächenanteil [ % ]	Bilanzwert [ ÖP ]
<b>MU1 (Atriumhaus)</b>				<b>2.343</b>	<b>3,86</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR1)</li> </ul>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	2.070	3,41	2070
<ul style="list-style-type: none"> <li>maximale Grundfläche Nebenanlagen (GR2)</li> </ul>	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verputzte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	1	273	0,45	273
<b>MU1 (Büro, Energiezentrale Bestand, Kita)</b>				<b>7.147</b>	<b>11,78</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR1)</li> </ul>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	6.535	10,77	6535
<ul style="list-style-type: none"> <li>Restfläche</li> </ul>	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verputzte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	4	612	1,01	2448
<b>MU1 (E-Haus)</b>				<b>2.798</b>	<b>4,61</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR1)</li> </ul>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	2.620	4,32	2620
<ul style="list-style-type: none"> <li>maximale Grundfläche Nebenanlagen (GR2)</li> </ul>	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verputzte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	1	178	0,29	178

Festsetzungen	Nr.	Biotoptyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Flächenanteil [ % ]	Bilanzwert [ ÖP ]
<b>MU1 (H-Haus)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR1)</li> <li>▪ maximale Grundfläche Nebenanlagen (GR2)</li> </ul>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	1.900	3,13	1900
	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verputzte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	1	566	0,93	566
<b>MU1 (Kurfürstenthof)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR1)</li> <li>▪ maximale Grundfläche Nebenanlagen (GR2)</li> </ul>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	3.700	6,10	3700
	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verputzte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	1	359	0,59	359
<b>MU2 (Punkthaus)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR1)</li> <li>▪ maximale Grundfläche</li> </ul>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	810	1,33	810
	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verputzte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	1	88	0,14	88

Festsetzungen	Nr.	Biotoptyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Flächenanteil [ % ]	Bilanzwert [ ÖP ]
che Nebenanlagen (GR2)						
<b>MU2 (Eppelheimer Block)</b>				<b>4.924</b>	<b>8,11</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR1)</li> </ul>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	3.150	5,19	3150
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximale Grundfläche Nebenanlagen (GR2)</li> </ul>	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verfugte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	1	900	1,48	900
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restfläche</li> </ul>	60.50	Kleine Grünfläche	4	874	1,44	3498
<b>MU2 (Zeilenhaus)</b>				<b>1.073</b>	<b>1,77</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR1)</li> </ul>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	1.040	1,71	1040
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximale Grundfläche Nebenanlagen (GR2)</li> </ul>	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verfugte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	1	33	0,06	33
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>				<b>12.717</b>	<b>20,96</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versiegelung (1,0)</li> </ul>	60.10, 60.21, 23.50	von Bauwerken bestandene Fläche, verfugte Mauer / Treppe, versiegelte Straße / Platz	1	<b>12.717</b>	<b>20,96</b>	12717

Festsetzungen	Nr.	Biotoptyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Flächenanteil [ % ]	Bilanzwert [ ÖP ]
<b>Verkehrsflächen</b>	60.21	Versiegelte Straße / Platz	1	<b>13.570</b>	<b>22,36</b>	13570
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</b>	60.21	Versiegelte Straße / Platz	1	<b>6.703</b>	<b>11,05</b>	6703
<b>Grünflächen</b>	60.50	Kleine Grünfläche	4	<b>1.985</b>	<b>3,27</b>	7939
<b>Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume   Erhalt</b>	45.12, 45.20, 45.30a	Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume				
Nicht heimisch	8	4-8	4	4.163		
gesamt 20	<b>Stück</b>	<b>Stammumfang</b>				
	1	79		79		314
	1	94		94		377
	1	141		141		565
	1	173		173		691
	5	188		942		3.770
	1	204		204		817
	4	220		880		3.519
	1	236		236		942
	2	251		503		2.011
	2	283		565		2.262
	1	346		346		1.382
<b>Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume   Erhalt</b>	45.12, 45.20, 45.30a	Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume				
heimisch	8	4-8	8	1.900		
gesamt 17	<b>Stück</b>	<b>Stammumfang</b>				

Festsetzungen	Nr.	Biotoptyp	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [ m² ]	Flächenanteil [ % ]	Bilanzwert [ ÖP ]
	3	47		141		1.128
	2	63		126		1.008
	1	79		79		632
	3	94		282		2.256
	2	126		252		2.016
	2	141		282		2.256
	2	157		314		2.513
	1	173		173		1.382
	1	251		251		2.011
<b>Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume   Anpflanzung</b>	45.12, 45.20, 45.30a	Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume		7.208		
heimisch	8	4-8				
	<b>Stück</b>	<b>Stammumfang</b>				
in Planzeichnung	6	<b>68</b>	8	408		3.264
in Textfestsetzung Masterplan --> 106)	100	<b>68</b>	8	6.800		54.400
<b>gesamt</b>				<b>60.685</b>	<b>100,00</b>	<b>160.615</b>

### Boden

Auch im Rahmen der Planung wird für unversiegelte Flächen die Wertstufe 1 in der Gesamtbewertung angenommen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass keine natürlichen Böden vorliegen.

Versiegelte Flächen erhalten die Wertstufe 0 in der Gesamtbewertung.

Es ergibt sich somit ein Bilanzwert von **66.968 Ökopunkten**.

Bei der Berechnung wurden auch die zum Erhalt sowie zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandorte berücksichtigt.

Boden	Bewertungs- klassen	Wertstufe	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert [ ÖP ]
versiegelt	0-0-0	0	0	46.628	0
unversiegelt	1-1-1	1	4	16.742	66.968
					<b>66.968</b>

### 10.3. Gegenüberstellung Bestand - Planung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet zeigt, dass der durch die Planung initiierte Eingriff durch die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann und überkompensiert wird.

#### **Biotope**

Biotopebewertung	Bilanzwert [ ÖP ]
Planung	160.615
Bestand	96.054
<b>Differenz</b>	<b>64.560</b>

#### **Boden**

Bodenbewertung	Bilanzwert [ ÖP ]
Planung	66.968
Bestand	47160
<b>Differenz</b>	<b>19.809</b>

## 11. Zusätzliche Angaben

### 11.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Die Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die beziehungsweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

### **11.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Im Rahmen des Klimawandels ist vermehrt mit dem Auftreten von Extremwetterereignissen (u.a. Hitzeperioden, Starkregen) zu rechnen.

Vor allem innerstädtische Bereiche sind stark betroffen, da sich die Flächen v.a. in den Sommermonaten durch den hohen Versiegelungsgrad schnell aufheizen und die Hitze lange halten. Auch fehlt es hier an Retentionsflächen, um die Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen auffangen zu können.

Bei Neu- und Umplanungen ist es somit von essentieller Bedeutung, diese Faktoren in die Planung einfließen zu lassen und entsprechende Maßnahmen in das Gesamtkonzept zu integrieren.

### **11.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende Risiken sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **11.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu erwarten.

### **11.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Die Erhebung weiterer Daten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe, noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

### **11.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden verschiedene Vorgaben übergeordneter Planungen, Fachpläne und Fachgutachten sowie weitere Quellen ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Bestandsituation im Rahmen einer örtlichen Kartierung und anhand von Luftbildern erfasst. Eine Differenzierung der einzelnen Biotoptypen im Plangebiet erfolgte im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Planungsbüro BI-OPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR.

Zur Beurteilung des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde ein Artenschutzgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG entstehen.

### **11.7. Monitoring**

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Stadt erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Stadt als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Stadt sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens (Bioplan 12/2023) sowie des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzepts (Bioplan 08/2024) wurden Maßnahmen formuliert, die bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind. Um den Erfolg der Maßnahmen zu dokumentieren, ist ein dreijähriges Monitoring ab der Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen.

Die Grundwassermessstellen sind vor Baubeginn und nach Abschluss einer unmittelbar beeinträchtigenden Baumaßnahme vorerst halbjährlich zu beproben und auf die Parameter PAK15, Schwermetalle, LHKW, Cyanide gesamt und Summe Kohlenwasserstoffe C10-C40 zu untersuchen (Untersuchungspflicht). Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Heidelberg vorzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet selber im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

## **11.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen**

### **11.8.1. Gesetze**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 5), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 202) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015, das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44) geändert worden ist
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2013, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43) geändert worden ist
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KSG Ba-Wü)

### **11.8.2. Fachpläne / Fachgutachten sowie weitere Quellen**

Die der Begründung Teil A sowie Teil B – Umweltbericht zugrunde gelegten Fachpläne / Fachgutachten sowie weitere Quellen sind dem Abschnitt A Kapitel 1.5 der Begründung Teil A zu entnehmen.

## 12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist das Vorhaben der EPPLE GmbH in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) zur Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Geländes der Heidelberger Druckmaschinen AG und des daran angrenzenden Areals der Stadtwerke Heidelberg (SWHD). Da das gesamte Areal bis zur Römerstraße ursprünglich als Ganzes geplant wurde, wird der Bereich östlich der Gaswerkstraße, auf dem sich das Landratsamt sowie das ehemalige Polizeirevier Heidelberg Mitte befindet, mit in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Geltungsbereich hat somit eine Gesamtgröße von etwa 6 ha.

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem Gelände Baurecht für ein neues, durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Dazu wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt. Die Lagequalität des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof erfordert darüber hinaus eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals als neues urbanes Stadtquartier Rechnung trägt. Neben der Nutzungsmischung liegt der Fokus des Quartiers auf der Schaffung unterschiedlicher Freiräume. Schließlich soll ein Geflecht aus Wegebeziehungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung die einzelnen unterschiedlich dimensionierten Freiräume im Quartier fußläufig miteinander verknüpfen und darüber hinaus das Quartier mit dem umliegenden Stadtgefüge verbinden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird somit ein bereits überwiegend versiegelter, innerstädtischer Bereich einer anderen Nutzung zugeführt. Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter sind durch die Umnutzung des bereits anthropogen stark vorbelasteten und größtenteils versiegelten Gebiets unter Berücksichtigung gutachterlicher Vorgaben u.a. zu den Themen Artenschutz und Lärm keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Bergheim - Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 24. Juli 2025 beschlossen.

Heidelberg, den 12.08.2025

**gez. i. A. Zettner**

Stadtplanungsamt