

Bauleitplanung der Stadt Heidelberg

Bebauungsplan Wieblingen- Nord Teil II 1. Änderung

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

Fassung vom 30.03.2006

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	1
2 Erfordernis der Planaufstellung und Vorgeschichte	1
2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –Ziele	2
2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	2
3 Einordnung in übergeordnete Planungen.....	2
3.1 Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000	2
3.2 Regionalplan Unterer Neckar	2
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Dichteplan.....	3
3.5 Stadtteilrahmenplan.....	3
3.6 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung).....	3
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
4.1 Naturräumliche Gegebenheiten.....	5
4.2 Lärmsituation	7
4.3 Erschließungssituation	8
4.4 Grundbesitzverhältnisse	8
4.5 Vorhandene Nutzungen und Gebäude.....	8
4.6 Altlasten / Kampfmittel.....	8
4.7 Ver- und Entsorgung	8
4.8 Angrenzend an das Plangebiet befindliche Nutzungen.....	9
5 Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
5.2 Art der baulichen Nutzung	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung	11
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5 Erschließung.....	13
5.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche	14
5.7 Stellplätze und Zufahrten.....	14

5.8	Versorgungsflächen.....	14
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.10	Grün- und Freiflächen.....	15
5.11	Flächenbilanz	18
5.12	Nachrichtliche Übernahmen	18
5.13	Hinweise	18
6	Auswirkungen der Planung	19
6.1	Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Wegeverbindungen.....	19
6.2	Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen	19
6.3	Entschädigung	20
7	Verfahren.....	20
7.1	Aufstellungsbeschluss	20
7.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	20
7.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
7.4	Öffentliche Auslegung	22
7.5	Trägerinformation	23
8.6	Satzungsbeschluss und Bekanntmachung.....	24
8	Anlagen	24

1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wesentlichen identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wieblingen-Nord Teil II“ aus dem Jahr 1975. Im Süden ist das Plangebiet um die Teilfläche der „Mannheimer Straße“ erweitert worden, so dass der nach dem Landesstraßengesetz erforderliche Abstand zwischen Fahrbahn und Baugrenze eindeutig bestimmt werden kann. Die Parzelle 33109 (Waldorfschule) ist vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Diese Änderung wurde vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im November 2000 in den Plan aufgenommen und durch den Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung im März 2001 beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wieblingen, westlich der Bundesautobahn A5, nördlich der „Mannheimer Straße“ und südlich des Neckar. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die eine Freihaltezone zwischen der Gemeinde Edingen und den Siedlungsflächen von Wieblingen markieren.

2 Erfordernis der Planaufstellung und Vorgeschichte

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der erste Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Wieblingen-Nord, Teil II“ wurde am 12.07.1990 durch den Gemeinderat mit dem Ziel gefasst, weitere Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen und der Christengemeinde Heidelberg den Bau eines Gemeindezentrums zu ermöglichen. Die geplante Wohnbebauung sollte nach den Kriterien einer „ökologischen Siedlung“ entwickelt werden.

Im Verlauf der weiteren Vorplanungen wurde jedoch deutlich, dass der Standort für eine derartige Wohnbebauung ungeeignet ist. Der Konflikt hinsichtlich des vorhandenen Verkehrslärms (Mannheimer Straße, BAB A5) konnte keiner angemessenen Lösung zugeführt werden. Erhebliche Bedenken bestanden auch aus klimatischen Gründen, weil die zur Lärminderung notwendigen Maßnahmen entlang der Autobahn und der „Mannheimer Straße“ den bodennahen Luftaustausch stören würden. Des Weiteren wurde die Isolation des potenziellen Wohngebietes kritisiert. Die im Stadtentwicklungsplan 2010 festgelegte Entwicklung zu einer Stadt der kurzen Wege wird durch eine Siedlung abseits bestehender Infrastruktureinrichtungen nicht gefördert.

Am 07.11.1995 hat sich der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss für eine Bebauungsplanänderung mit den Festsetzungen eines Gewerbe- und Sondergebietes entschieden.

Aufgrund der Nachfrage hinsichtlich gewerblicher Flächen sowie der Expansionswünsche bereits ansässiger Betriebe sind die Planungsinhalte erneut diskutiert worden. Von Seiten des Amtes für Wirtschaftsförderung wurden vermehrt Anfragen nach gewerblichen Flächen aufgenommen, die einen hohen Anspruch an das Umfeld des Standortes stellen und teilweise mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu vereinbaren sind. Am 18.02.1998 hat der Gemeinderat beschlossen, das gesamte Plangebiet im wesentlichen als Gewerbe- und Industriegebiet festzusetzen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wieblingen-Nord, Teil II“ sind im Osten des Geltungsbereiches Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen und im Westen die Nutzungsart „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Akademie für Fach- und Führungskräfte der Rehabilitation“ festgesetzt. Nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung können maximal VIII Vollgeschosse realisiert werden.

Die Art sowie das Maß der Nutzung entsprechen weder den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen noch den gewerblichen Entwicklungsbedürfnissen. Außerdem besteht kein Bedarf für die Sondergebietsnutzung.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird der Standort für die im Geltungsbereich bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert und gleichzeitig werden Flächen für weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen. Insbesondere sollen die Flächen des Plangebietes die Nachfrage aus dem Bereich des tertiären Sektors decken.

2.2 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. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Insbesondere sind folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds; Neudefinition des Stadteingangs,
- Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes,
- Die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein für die Funktionalität notwendiges Maß zu minimieren,
- Eingriffe in Natur, den Klimahaushalt und die Landschaft zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen,
- die Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu unterstützen.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wesentlichen identisch mit dem am 05.12.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Wieblingen-Nord Teil II“.

3 Einordnung in übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist in den übergeordneten Planungen wie folgt dargestellt:

3.1 Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000

Im Raumordnungsplan ist das Plangebiet im Osten als gesamträumlich bedeutsamer Siedlungsbereich für Gewerbe u.ä. ausgewiesen. Im Westen wird die Fläche als gesamträumlich bedeutsamer Siedlungsbereich für Wohnen und ähnliches dargestellt.

3.2 Regionalplan Unterer Neckar

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist die hier in Rede stehende Fläche im Osten als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe und im Westen als Siedlungsbereich Wohnen ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das überplante Gebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche – Bestand und Planung“ dargestellt. Nur der westliche Teilbereich ist als „Sonderbaufläche – Planung“ ausgewiesen. Damit weicht der Bebauungsplan auf einer Fläche von ca. 3,0 ha von den Darstellungen des Flächenutzungsplans ab. Die grundsätzlichen Ziele des Flächennutzungsplans, der die Entwicklung und Sicherung von Gewerbegebiets- und Sonderbauflächen vorsieht, werden mit dem Bebauungsplan eingehalten.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert. Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt im Entwurf vom Dezember 2005 in diesem Bereich überwiegend „Gewerbliche Baufläche“ dar. Lediglich die Fläche der Waldorfschule wird als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Dichteplan

Das Konzept für den Baudichteplan beinhaltet für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,31 – 0,4.

3.5 Stadtteilrahmenplan

Im Stadtteilrahmenplan für Wieblingen wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbeflächen westlich der BAB A5 durch eine ökologisch ausgerichtete Bauweise und entsprechende grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden sollten. Der Standort der vorhandenen Betriebe ist grundsätzlich zu sichern.

Des weiteren wird das Ziel formuliert, die vorhandenen gewerblichen Flächenpotenziale zu nutzen, um den künftigen Flächenverbrauch zu beschränken.

3.6 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)

Einzelhandelsstrukturuntersuchung 1996

Um Entwicklungsziele für den Einzelhandel in der Gesamtstadt aufzustellen, gab die Stadt Heidelberg im Februar 1996 eine Einzelhandelsstrukturuntersuchung in Auftrag.

Wesentlicher Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind Festsetzungen über die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Als Grundlage und Orientierung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienten die in der Untersuchung aufgestellten Ziele eines Zentrenkonzeptes für Heidelberg und der Exkurs „Stellungnahme zu den Festsetzungen des Einzelhandels und ausgewählter Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der Ziele des Zentrenkonzeptes Heidelberg“.

In der Sitzung am 19.06.1997 nahm der Gemeinderat die „Einzelhandelsstrukturuntersuchung Heidelberg – Zentrenkonzept“ zur Kenntnis und beschloss nachstehende Punkte: „Um eine attraktive, erfolgreiche und zielorientierte Einzelhandelsentwicklung in Heidelberg sicherzustellen, sind bei den zukünftigen Planungen folgende aus der Einzelhandelsstrukturuntersuchung abgeleitete Grundsätze der räumlichen Entwicklung zu Grunde zu legen:

- Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der in der Strukturuntersuchung aufgeführten Auflistung, soll nur noch in „integrierten Lagen“ in der Stadt Heidelberg erfolgen.

Damit soll gleichzeitig zukünftig die Ansiedlung dieser Sortimentsgruppen in Gewerbe- und Industriegebieten vermieden werden. Ein begrenztes Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten als Teil eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in einer „nicht integrierten Lage“ oder in einem Gewerbe- und Industriegebiet soll die Ausnahme bleiben. Dies ist gesondert zu begründen.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können auch in anderen Lagen der Stadt Heidelberg – soweit nicht andere städtebauliche oder regionalplanerische Gründe dem entgegenstehen – angesiedelt werden. Anzustreben ist eine Konzentration auf wenige Standorte.

Die in der Einzelhandelsstrukturuntersuchung für die Innenstadt und die Stadtteilzentren aufgeführten Entwicklungsmöglichkeiten sind entsprechend der Zentrenhierarchie bei zukünftigen Planungen zu beachten.

Ziel aller Maßnahmen muss sein, die Ertragskraft der Heidelberger Einzelhandelsbetriebe zu stärken und die hohe, der Bedeutung Heidelbergs als Oberzentrum entsprechende Angebots- und Versorgungsqualität zu gewährleisten. Hierzu ist eine die Vorschläge der Strukturuntersuchung aufgreifende Umsetzungsstrategie mit allen Beteiligten zu entwickeln.

Integrierte Standorte

Als „integrierte Standorte“ werden jene bezeichnet, die weitgehend von Wohnbebauung oder von wohnstandorttypischen Nutzungen umgeben sind sowie die Stadtteilzentren einschließlich der Innenstadt.

Als Konsequenz bedeutet dies, dass grundsätzlich an allen als integriert zu bezeichnenden Standorten jeder kleinteilige Einzelhandel unbeschadet der Regelung des § 11 Absatz 3 BauNVO, der der Nahversorgung dient, möglich ist, also auch an Standorten außerhalb der Stadtteilzentren. In der praktischen Umsetzung bedeutet dies beispielsweise, dass ein Lebensmittelgeschäft, wenn es für sich eine Nahversorgungsfunktion definiert, nur ein Mindestmaß an Parkplätzen benötigt, da die Nahversorgung einen Radius von rd. 500 m umfasst. Diese Entfernung kann weitgehend mit nicht motorisierten Verkehrsmitteln überbrückt werden.

Nicht integrierte Standorte

Insbesondere Standorte in Gewerbegebieten sind als „nicht integriert“ zu bezeichnen. Diese Standorte sollten vor allem dem Produzierenden Gewerbe und dem Handwerk vorbehalten bleiben, so dass hier Einzelhandelsnutzung nicht wünschenswert ist.

Zentrenkonzept 2006

Während des Planverfahrens wurde ein Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. In ihrem Zentrenkonzept stuft die GMA Wieblingen als C - Zentrum ein.

Gemäß GMA-Gutachten übernimmt Wieblingen eine erweiterte Nahversorgungsfunktion, teilweise auch für benachbarte Stadtteile. Allerdings kommt Wieblingen keine gesamtstädtische Funktion zu.

In dem Gutachten wird für Wieblingen kein Handlungsbedarf in Bezug auf den Einzelhandel gesehen. Als Handlungsvorschlag wird die Sicherung des bestehenden Netto-Marktes in integrierter Lage benannt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteiles Wieblingen, nahe der Grenze zur Nachbargemeinde Edingen, ca. 300 m von der Stadtgrenze entfernt im Bereich des Neckarvorlandes. Im Norden wird es von der Neckaraue bzw. dem auf einem Deich verlaufenden "Allmendweg", im Osten von der BAB A 5, im Süden von der B 37 und im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Naturräumlich ist es der Oberrheinebene bzw. der Untereinheit ‚Neckarschwemmkegel‘ zuzuordnen.

Die Nutzung des Plangebietes, das im Osten und Westen bereits bebaut ist – Waldorfschule, Gewerbebetriebe –, wird derzeit vorwiegend von der Landwirtschaft geprägt.

Relief, Geologie und Böden

Die Fläche des Plangebietes, das nach Nordosten zum Neckar hin leicht geneigt und weitgehend eben ist, liegt bei einer mittleren Geländehöhe von 105,5 m im ehemaligen Überschwemmungsbereich des Neckars. An der Nordgrenze befindet sich die Aufschüttung eines Deiches, im Süden und Osten wird es von den 1,5 m hohen Dämmen der benachbarten Straßenbauten eingefasst.

Der Untergrund im Bereich des ‚Neckarschwemmkegels‘ wird von kiesigen bzw. sandigen Sedimenten aufgebaut, die ihrerseits von lehmig-tonigen, kalkhaltigen, 13-15 cm mächtigen Schlickern und Decklehmern überlagert sind. Die Böden zeichnen sich durch eine gute bis sehr gute Ackereignung aus.

Klima und Immissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb Deutschlands in dem durch milde Winter und warme Sommer besonders begünstigten Klimaraum des Oberrheingrabens, am Ostrand des Klimabezirkes Nördliches Oberrheintiefeland. Hier kommt es in den Sommermonaten infolge verminderter Ventilation zu bioklimatischen Belastungen in Form von Wärme und Schwüle; in Heidelberg ist im Mittel an 38 Tagen mit solchen Belastungen zu rechnen. Darüber hinaus kommt es in den Nächten relativ häufig zur Ausbildung windschwacher, austauscharmer Wetterlagen, die in den Übergangszeiten und im Winter auch am Tage andauern können. In solchen Situationen ist der Luftaustausch behindert und im bodennahen Luftraum kann es daher zu einer Anreicherung von Luftschadstoffen kommen. Innerhalb des Plangebietes stellt sich die klimatische Situation derzeit noch relativ günstig dar, da hier noch ein kleinräumiger Luftaustausch mit den umgebenden Freiräumen stattfinden kann.

Besonders bedeutsam für die klimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes ist der tagesperiodische Wechsel der Windrichtungen, wobei in der ersten Tageshälfte vorwiegend nord- bzw. südwestliche Winde auftreten und sich im Neckartal nach Sonnenuntergang ein Talabwind ausbildet.

Durch die geplante Bebauung entlang der B 37 wird die klimaökologische Leistungsfähigkeit der bislang unverbauten Freiräume gemindert, da es durch die Abtrennung des Neckarvorlandes zu einer erhöhten Kaltluftstagnation kommen wird.

Wasser und Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet (Zone IIIa).

Der Porengrundwasserleiter der Oberrheinebene gliedert sich in mehrere Stockwerke, die durch tonige Zwischenhorizonte voneinander getrennt sind. Der obere Grundwasserleiter ist ca. 50 m mächtig; er wird zu einem großen Teil aus Niederschlägen gespeist, im wesentlichen aber aus der Infiltration von Neckarwasser.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Bereich des Plangebietes bei ca. 9,5 m unter der Geländeoberkante, wobei der Wasserspiegel um bis zu 3 m ansteigen kann.

Arten- und Biotoppotenzial

Zur Ermittlung des Ist-Zustandes wurde im August 2000 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (s. Anlage). Auf den bereits bebauten Grundstücken im Osten des Plangebietes ist ein relativ hoher Versiegelungsgrad zu verzeichnen; die nicht befestigten Freiflächen sind vorwiegend als mehr oder weniger intensiv gepflegte Grünflächen mit relativ hohem Anteil an Ziergehölzen angelegt. Deutlich geringer ist die Flächenbefestigung auf dem Gelände der Waldorfschule, auf dessen Ostteil sich zudem eine strukturreich gestaltete Grünfläche mit vorwiegend heimischen Gehölzen befindet.

Die nicht überbauten Grundstücke unterliegen mehr oder weniger intensiver landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung, wobei der Ackerbau vorherrscht.

Flächen mit krautiger Spontanvegetation beschränken sich im gegenwärtigen Zustand auf die Randbereiche der zentral gelegenen Erschließungsachse (teilverbuschte Sukzessionsflächen), auf drei brachliegende Teilflächen (Fläche mit Gehölzsukzession, Ruderalfluren) sowie auf den Bereich des wenig genutzten ‚Allmendweges‘.– Auch Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern konzentrieren sich im wesentlichen auf die Nordwest- bzw. Nordgrenze des Plangebietes.

Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzengemeinschaften des Landschaftsraumes hat das Plangebiet wegen seiner intensiven Nutzung derzeit keine allzu große Bedeutung. Hervorzuheben ist dabei allerdings der Allmendweg, der mit seiner relativ artenreichen Wiesenvegetation und den hier vorkommenden einheimischen Gehölzen wichtige Biotopverbundfunktionen erfüllt. Darüber hinaus stellen die ungenutzten Randflächen für weniger anspruchsvolle Tier- und Pflanzenarten wichtige Refugialräume dar.

Die ökologische Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen stellt sich wie folgt dar:

Biotoptyp	Bewertung der Biotopfunktion nach KAULE	Fläche in m²
Hecke, naturnah	5	3.933
Hecke, naturfern	3	2.415
Baumhecke, naturfern	4	3.026
Fläche mit Gehölzsukzession	5	1.823
Teilverbuschte Brache	4-5	5.490
Grünfläche, strukturreich	4	7.003
Grünfläche, strukturarm	3	15.791
Gartenbaufläche	3	3.947
Private Gärten	3-4	2.369
Rasenfläche mit standortgerechten Einzelbäumen	4	836
Ruderales Frischwiese	3-4	19.084
Ruderales Frischwiese mit Gehölzaufwuchs	4	3.055

Frischwiese, intensiv genutzt	3	11.611
Ausdauernde Ruderalflur frischer Standorte	4-5	744
Kurzlebige Ruderalflur	3-4	3.874
Acker, intensiv genutzt	2-3	77.978
Acker, extensiv genutzt	3-4	36.487
Feldweg ohne Bewuchs	2	470
Feldweg mit Bewuchs	3	2.824
Stellplätze mit Rasengitter	1	936
Flächen mit wasserdurchl. Flächenbefestigung	0	5.781
Versiegelte Flächen	0	37.746
überbaute Flächen, Dächer nicht begrünt	0	2.351
Einzelbäume, standortgerecht	4	2.023
Einzelbäume, nicht standortg.	2	660
Summe = Plangebietsgröße		252.257

Die genaue Flächenbilanzierung ist aus der Tabelle "Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Anlage 2) ersichtlich.

Erholungsfunktion und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des stark anthropogen überprägten Plangebietes ist durch Bebauung und intensive landwirtschaftliche Nutzung in seiner ursprünglichen Ausprägung stark beeinträchtigt. Damit ist seine Attraktivität für Erholungssuchende erheblich eingeschränkt. Der Damm an der Nordgrenze des Gebietes wird von Erholungssuchenden nur wenig genutzt, da zur Zeit ein in der Neckaraue verlaufender attraktiverer Weg bevorzugt wird.

4.2 Lärmsituation

Im Rahmen der geplanten Wohnbebauung östlich und westlich der Waldorfschule ist 1997 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Die durchgeführten Messungen haben ergeben, dass auf den Flächen südlich und östlich der Waldorfschule (Flurst. 33108) am Tag die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes nur im äußersten östlichen Bereich des Flurstückes 33108 und in unmittelbarer Nähe der „Mannheimer Straße“ zwischen 1 – 6 dBA überschritten werden.

Nach dem v.g. Gutachten werden auf den als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ östlich der Waldorfschule und den als „Sondergebiet - Schule“ festgesetzten Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes am Tag eingehalten. Nur auf der südlich der Waldorfschule als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen werden in Teilbereichen in unmittelbarer Nähe der „Mannheimer Straße“ Überschreitungen der Werte eines Mischgebietes bis zu 9 dBA zu verzeichnen. Da hier gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kein Konflikt zu erkennen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als „Gewerbegebiet“ und „Sondergebiet - Schule“ sind die Schallpegel für die Nachtzeit nicht relevant.

4.3 Erschließungssituation

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesautobahn A5 und die südlich angrenzende „Mannheimer Straße“. Das Gebiet selbst wird über den Mittelgewannweg erschlossen.

4.4 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der bereits angesiedelten Betriebe, der Stadt Heidelberg, der Pfälzer Katholischen Kirche, der Evangelischen Pflege Schönau sowie einiger privater Eigentümer.

4.5 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Die als Industriegebiet festgesetzte Fläche ist im wesentlichen bereits von einer Firma genutzt, die der chemischen Branche zuzuordnen ist. Südlich des „Mittelgewannweges“ sind Betriebe aus den Wirtschaftszweigen Samengrosshandel, Verpackungsherstellung und Druckindustrie angesiedelt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches, auf den als „Sondergebiet - Schule“ festgesetzten Flächen, sind eine Waldorfschule sowie ein Waldorfkindergarten errichtet worden. Östlich der Schule angrenzend wurden eine Lagehalle und im weiteren Anschluss ein Lager- und ein Verwaltungsgebäude errichtet.

4.6 Altlasten / Kampfmittel

Im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurden auf dem Flurstück 33120 Altablagerungen erhoben, für die jedoch nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie kein relevanter Handlungsbedarf besteht. Die Fläche ist lediglich aufgrund der Luftbildauswertung lokalisiert worden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist nicht erforderlich.

Aufgrund vorliegender Luftbildauswertungen ist davon auszugehen, dass Teile des Plangebietes im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurden. Auf dem Grundstück zwischen Mannheimer Straße und Waldorfschule und einem ca. 40 m tiefen Streifen nördlich der Mannheimer Straße im Bereich zwischen der Einmündung des Mittelgewannweges und der Kreuzung I 637/ Mannheimer Straße, kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. In den entsprechenden Bauantragsverfahren, werden die Antragsteller auf die Inhalte des Altlastenkatasters bzw. der Kampfmittelkartierung hingewiesen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und der Plangeltungsbereich schon teilweise baulich genutzt ist, sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden. Die im Plangebiet vorhandene 20 kv Leitung wurde in den Bereich des „Allmendweges“ verlegt, so dass die Gewerbeflächen nicht von der Leitungstrasse betroffen sind. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist grundsätzlich gesichert.

4.8 Angrenzend an das Plangebiet befindliche Nutzungen

Das Plangebiet ist im Westen und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Osten wird das Gebiet durch die Bundesautobahn A5 von der Kläranlage bzw. einer Kleingartenanlage getrennt. Ein Hochwasserschutzdeich sowie der Auenbereich des Neckars, der Bestandteil des Grünzuges Mannheim Nord-Ost ist, begrenzen das überplante Gebiet im Norden.

5 Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll den Standort für die bereits ansässigen Betriebe sichern sowie die planungsrechtliche Grundlage für weitere Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Die für die planungsrechtliche Beurteilung erforderlichen Inhalte der bereits konkret vorliegenden Bauvoranfragen werden berücksichtigt. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten soll die Grundlage geschaffen werden, dass im Umfeld der vorhandenen Waldorfschule insbesondere gewerbliche Nutzungen aus dem tertiären Bereich angesiedelt werden können. Die Entwicklung eines für Dienstleistungs- oder High-Tech-Unternehmen attraktiven Standortes erfordert umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, so dass die bauliche Nutzung sich harmonisch in die umgebende Landschaft einbindet. Aufgrund der vorhandenen Ortsrandlage, sind auch die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan maximal zulässigen 8 Vollgeschosse zu reduzieren.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangeltungsbereich festgesetzten Nutzungsarten – „Industriegebiet“, „Gewerbegebiet“, „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und „Sondergebiet – Schule“ - resultieren aus den bereits vorhandenen Nutzungen, den konkret vorliegenden Bauvoranfragen sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen.

Industriegebiet

Auf der als „Industriegebiet“ festgesetzten Fläche ist bereits ein Betrieb aus dem Bereich der chemischen Industrie angesiedelt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechende Entwicklungspotenziale auf den westlich angrenzenden Flächen vorgesehen.

An das Industriegebiet schließt sich in westlicher Richtung ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Südlich des „Mittelgewannweges“ ist ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (1,2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Industriegebiet um ca. 32.000 qm erweitert worden.

Festsetzung:

1.3 Industriegebiet - GI (§ 9 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen sind nicht zulässig (§1 (5) und (9) BauNVO). Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist in der unter Anlage aufgeführten Tabelle 1 ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

Die in § 9 (2) 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen – Tankstellen – sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind folgende, in § 9 (3) 2 BauNVO aufgeführte, ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gewerbegebiet

Aufgrund der Ergebnisse der Einzelhandelsstrukturuntersuchung sind im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Nutzungen unzulässig. Die Nutzungseinschränkung entspricht ebenfalls den Zielvorstellungen des Stadtentwicklungsplanes „Heidelberg 2010“.

Des weiteren sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen worden. Diese flächenintensiven Nutzungen sind nicht mit dem Planungsziel, im Gebiet insbesondere kleine und mittelständische Betriebe anzusiedeln, zu vereinbaren.

Festsetzung:

1.1 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, sind nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Die Aufteilung des Einzelhandelsortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist in der unter Anlage aufgeführten Tabelle 1 ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzung.

Die in § 8 (2) 3, 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen – Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke – sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind folgende, in § 8 (3) 2, 3 BauNVO aufgeführte, ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Diese Gliederung und teilweise Einschränkung der festgesetzten Gewerbegebiete resultiert aus der unmittelbaren Nähe der Waldorfschule. Für einen störungsfreien Schulbetrieb bzw. zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist diese Einschränkung der gewerblichen Nutzung unabdingbar. Mit der Formulierung „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ wird der Störungsgrad eines Mischgebietes festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren sind in diesen Gebieten die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nachzuweisen, d.h. in der Nacht sind 45 dB(A) und am Tag 60 dB(A) zulässig. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt durch die gemäß § 8 BauGB zulässige Hauptnutzung – Gewerbebetriebe aller Art - eindeutig erhalten. Durch die Einschränkung ist das Gewerbegebiet nicht zu einem Mischgebiet geworden, weil Mischgebiete zugleich dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. In dem hier festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur ausnahmsweise die privilegierte Betriebswohnung zulässig, die gerade dem Charakter eines Gewerbegebietes entspricht. Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet unterscheidet sich vom festgesetzten Gewerbegebiet nur hinsichtlich der zulässigen Immissionsgrenzwerte.

Festsetzung:

1.2 Gewerbegebiet - GE^E (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- 1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art.*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO nur folgende Nutzungen zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Einzelhandelsbetriebe die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen sind nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist in der unter Anlage aufgeführten Tabelle 1 ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

Die in § 8 (2) 1 (tw.), 3, 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen – Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke – sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind die gem. § 8 (3) 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Sondergebiet Schule

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches vorhandenen Gebäude der Waldorfschule sind gemäß der im Bestand vorhandenen Nutzung als „Sondergebiet - Schule“ festgesetzt worden. Grundsätzlich sind Nutzungen zulässig, die dem Schulbetrieb dienen. Des Weiteren sind in diesem Sondergebiet Kindergärten allgemein zulässig.

Festsetzung:

1.4 Sondergebiet Schule - SO^{Schule} (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen, die dem Schulbetrieb dienen sowie ein Kindergarten.

Ausnahmsweise können nur Wohnungen für Bereitschaftspersonen (Hausmeister), die dem Schulbetrieb zugeordnet und gegenüber den zulässigen Nutzungen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

In der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Schulgarten sind Stall- und Lagergebäude bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 150 m² allgemein zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und durch die maximal zulässigen Traufhöhen definiert. Für das „Industriegebiet“ an der BAB A 5 ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt. In den anschließenden Gewerbegebieten ist eine GRZ von 0,5 - 0,6. Für das „Sondergebiet – Schule“ ist unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt worden. Die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO bis maximal 0,8 für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist zulässig.

Die Differenzierung der Grundflächenzahl basiert auf dem Ziel, eine Abstufung der Baudichten von der vorhandenen Autobahn bzw. der bebauten Ortslage im Osten zum Außenbereich im Westen zu erreichen. Diese Zielsetzung wird ebenfalls mit den festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen berücksichtigt. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Traufhöhen bis zu 16,00 m zulässig, während im westlichen Teil des Geltungsbereiches („eingeschränkte Gewerbegebiete“, „Sondergebiet - Schule“) nur Traufhöhen bis 11,00 m zu realisieren sind. Die maximale Traufhöhe von 11,00 m im Westen des Geltungsbereiches wird sich positiv auf die harmonische Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft auswirken.

Die Reduzierung der Traufhöhen auf den GEE-Flächen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 lässt sich wie folgt begründen:

- Die GEE-Fläche westlich des Mittelgewannweges südlich der Waldorfschule stellt den westlichen Abschluss des Gewerbegebiets dar und markiert den Übergang von den Siedlungs- zu den Außenbereichsflächen. Dieser Übergang soll zum einen durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen eindeutig definiert werden. Weiterhin soll diesem Aspekt durch die Reduktion der Gebäudehöhen Rechnung getragen werden.
- Die GEE-Flächen grenzen unmittelbar an die Waldorfschule an, die durch maximal dreigeschossige Gebäude geprägt wird. Um die städtebauliche Einbindung der Waldorfschule zu gewährleisten, soll die Höhe hier auf 11,0 m begrenzt werden.

Nach dem Baudichtenplan sollte für das Gewerbegebiet „Wieblingen Nord - Teil II“ eine GRZ von 0,4 und für den Bereich „Sondergebiet – Schule“ sowie die südlich angrenzenden Flächen eine maximale Traufhöhe von 6,00 m angestrebt werden.

Bei der hier vorliegenden Planung ist aus folgenden Gründen von den Empfehlungen des Baudichtenplanes abgewichen worden:

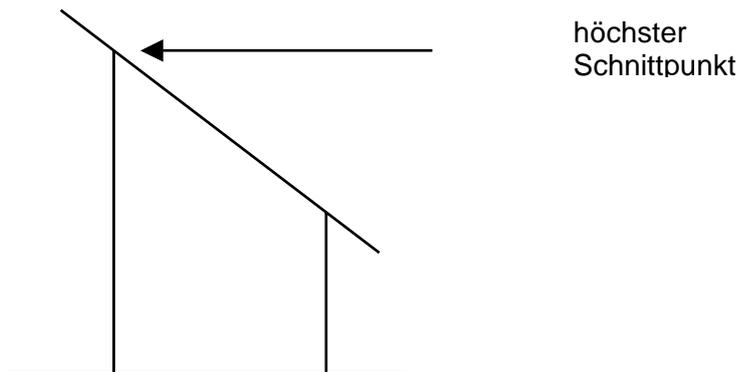
- Die vorhandene bauliche Ausnutzung erreicht bereits teilweise eine GRZ von 0,6.
- Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig.
- Nach den Zielen des Stadtentwicklungsplanes „Heidelberg 2010“ sind bestehende Gewerbegebiete optimal auszunutzen, damit die weitere bauliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden kann.
- Die konkret vorliegende Neuansiedlungsplanung erfordert die vorgesehenen Ausnutzungswerte.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine weitere Reduzierung der GRZ mit den Grundsätzen der gerechten Abwägung nicht zu vereinbaren.

Festsetzungen:

2.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe wird wie folgt gemessen zwischen der mittleren Höhe der Oberkante Straßenachse „Mittelgewannweg“ und der Oberkante der Dachhaut bei Flachdächern, dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei Satteldächern, dem höchsten Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei Pultdächern.



2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Werbeanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand um mind. 1,5 m zurückspringen.

Begründung

Die genannten Dachaufbauten sind mitunter technisch notwendig, stehen aber sofern sie die festgesetzte Höhe überschreiten den städtebaulichen Intentionen einer generellen Beschränkung der Höhenentwicklung entgegen. Mit dem Abrücken von der Außenwand wird die Sichtbarkeit und damit der mögliche Störfaktor deutlich eingeschränkt.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.4.1 Bauweise

Für das Gewerbe- und Industriegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise zugunsten größtmöglicher Flexibilität verzichtet. Für das Sondergebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die bestehende aufgelockerte Baustruktur im Übergang zur Landschaft zu sichern.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes werden durch Baugrenzen bestimmt, die größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Baukörper im Rahmen der Konzeption ermöglichen.

Die Baugrenzen beschreiben großzügige Baufelder, die zum öffentlichen Straßenraum jeweils mindestens 5,0 m und zu den öffentliche Grünflächen jeweils zwischen 3 und 10,0 m von den Grundstücksgrenzen abrücken.

Das Abrücken der Baufenster basiert zum einen auf der Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen, zum anderen soll hier eine Gebietsrandeingrünung eine gestalterische Einbindung der Gewerbegrundstücke sicherstellen.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Mittelgewannweg erschlossen. Von der in der Planzeichnung vorgegebenen Flächenaufteilung kann abgewichen werden.

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung vom „Mittelgewannweg“ zum „Allmendweg“ am östlichen Rand des Plangebietes wird erhalten und durch eine Verlängerung bis zur Mannheimer Straße ergänzt. Eine weitere Verbindung wurde durch die Festsetzung eines Weges östlich der Waldorfschule geschaffen. Der Wirtschaftsweg nach Edingen wird ebenfalls entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt. Somit ist die Vernetzung des Plangebietes mit den vorhandenen Fuß- und Radwegen gewährleistet.

Die Fläche südlich der Waldorfschule, auf der insbesondere die Ansiedlung von Betrieben aus dem tertiären Sektor vorgesehen ist, soll durch eine geplante Stichstraße mit Wendekreis erschlossen werden, so dass hier eine kleinteilige Gewerbebestruktur entstehen kann. Die im Nordosten vorhandene Stichstraße befindet sich im Eigentum der dort ansässigen Firma.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die südlich angrenzende „Mannheimer Straße“.

Südlich der Waldorfschule existiert eine Haltestelle der „Heidelberger Straßen und Bergbahn Aktiengesellschaft“. Der Fahrplan ist zur Zeit auf die Bedürfnisse der Schule abgestimmt.

5.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche

Die Haupterschließungsstraße (Mittelgewannweg) sowie eine Teilfläche der Landesstraße im Süden werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fuß- und Radwege dienen der internen Erschließung des Gebietes sowie der regionale Fuß- und Radwegeverbindung (Weg im Norden) und werden deshalb als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „F +R“ Fuß- und Radweg festgesetzt. Die im Gebiet vorhandenen Feldwege dienen Zwecken der Landwirtschaft und werden deshalb als WW Wirtschaftsweg festgesetzt.

5.7 Stellplätze und Zufahrten

Festsetzungen:

3.1 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 50% dieser Fläche zulässig

3.2 Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 7,00 m nicht überschreiten.

Begründung

Die in dem Gewerbegebiet festgesetzten Baugrenzen folgen in der Regel einem Abstand von 2,5 m zur Straße, bzw. 5 m zu angrenzenden Grünflächen. Hierdurch ergeben sich großzügige Baufenster, die eine hohe Flexibilität in der Bebaubarkeit eröffnen. Die dadurch entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach der städtebaulichen Zielkonzeption gärtnerisch gestaltet werden und somit eine gewisse städtebauliche Qualität sichern. Aus diesem Grund sollte die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen möglichst nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen und ist auf den übrigen Flächen nur eingeschränkt zulässig.

Aus dem gleichen Grund sollen notwendige Grundstückszufahrten auf eine Breite von 7,0 m begrenzt werden. Dieses Maß berücksichtigt die in Gewerbegebieten üblichen Fahrzeuggrößen, sichert aber gleichzeitig die Einhaltung der gestalterischen Ziele.

5.8 Versorgungsflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Netztransformatorenstation, die als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt wird. Der Bereich verfügt über einen direkten Zugang zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Hierdurch wird die uneingeschränkte Andienung durch die Stadtwerke gewährleistet.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Festsetzung:

4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Flächen für das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht sind zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die bestehenden Leitungen auf den privaten Grundstücksflächen gesichert. Des weiteren wird die Erschließung auf dem Flurstück 33124 gesichert, bei dem der genaue Grundstückszuschnitt noch nicht feststeht.

5.10 Grün- und Freiflächen

5.10.1 Baumstandorte

Festsetzung:

6.1 Baumstandorte im Straßenraum.

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten im Straßenraum sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Linden oder Bergahorn mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und zu erhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Poller, vorzusehen.

Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten sind bis zu maximal 5,00 m zulässig. Ausnahmsweise kann auf die Anpflanzung verzichtet werden, wenn Baumstandorte nicht mit den geplanten Grundstückszufahrten zu vereinbaren sind.

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzelschädigung zu schützen.

Begründung

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume dienen überwiegend der Gestaltung des Straßenraumes. Die grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der Haupteinfahrtsstraße sind aus den vorliegenden Ausführungsplanungen übernommen worden.

5.10.2 Flächen zum Anpflanzen

Festsetzungen:

- 6.2 *Auf der in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind 2 Reihen Hochstamm-Obstbäume traditioneller Sorten mit einem Stammabstand von 8,00 bis 10,0 m zu pflanzen und zu erhalten.*
- 6.3 *Auf der in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Fläche sind 2 Baumreihen mit Linde mit einem Stammumfang von mindestens 18,0 cm im Stammabstand von 8,00 m bis 10,00 m zu pflanzen und zu erhalten.*
- 6.4 *Auf der in der Planzeichnung mit „C1, C2“ gekennzeichneten Fläche ist 1 Baumreihe mit Bergahorn oder Linde mit einem Stammumfang von mindestens 18,0 cm im Stammabstand von 8,00 m bis 10,00 m zu pflanzen und zu erhalten. Auf der Fläche „C1“ sind bis zu zwei Fußwege bis max. 3,00 m Breite zulässig. Auf den Flächen „C2“ ist jeweils eine Zufahrt bis max. 10,00 m Breite zulässig.*
- 6.5 *Auf der in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten Fläche sind 3 Baumreihen mit Hochstamm-Obstbäumen traditioneller Sorten Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand ca. 10 m.*
- 6.6 *Auf der in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichneten Fläche ist 1 Reihe Schwarzpappeln zu pflanzen und zu erhalten.*
- 6.7 *Auf der in der Planzeichnung mit „F“ gekennzeichneten Fläche ist auf der Nordseite des Fußweges, mit Ausnahme der an direkt an die Pflanzfläche E angrenzenden Bereiche, eine Reihe aus Hochstämmen Stammumfang von 16-18 im Stammabstand von 12,00 m aus folgenden Arten zu pflanzen und zu erhalten: Juglans regia (Walnuss), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus domestica (Speierling) und Obstbäume traditioneller Sorten*

Die Böden der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A – F (Ziffern 7.2 bis 7.7) haben eine ständige Vegetationsdecke in Form einer blütenreichen, extensiv gepflegten Wiese zu tragen. Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, jedoch nicht vor dem 01. Juli des jeweiligen Jahres.

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln / -leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu schützen.

Begründung

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung, sowie der Verbesserung des Kleinklimas. In der klimaökologischen Analyse zur ökologischen Siedlung von 1991 wird empfohlen, zur besseren Durchlüftung einen Grünzug innerhalb des Plangebietes auszuweisen. Dieser Empfehlung wird auch im Gewerbegebiet mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche östlich des „Sondergebietes - Schule“ sowie der südlich anschließenden „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gefolgt.

Die im Westen des Plangebietes festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, die als Streuobstwiese auszubilden ist (Fläche A), und die auf der Nordseite des Plangebietes auf dem Damm anzupflanzenden Obstbäume (Fläche F) werden sich insbesondere positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Festsetzung:

6.9 Fassaden- und Dachbegrünung:

Fassadenbegrünung: Mindestens 20 % der Außenwandfläche eines Gebäudes ist bis zu einer Höhe von 10.0 m zu begrünen, soweit diese Maßnahme mit dem Betriebsablauf bzw. dem Brandschutz zu vereinbaren ist.

6.10 Flach geneigte Dächer, mit einer Dachneigung bis zu 20° sind mindestens zu 80% zu begrünen und zu unterhalten; Substrathöhe > 08 cm.

Begründung

Weitere positive Auswirkungen auf die Durchgrünung des Gebietes werden sich durch die festgesetzten Grünmaßnahmen ergeben. So sollen Flachdächer bis zu einer Neigung von 20° in der Regel begrünt werden. Durch eine Dachbegrünung wird der Abfluss des Niederschlagswassers erheblich verzögert, so dass eine größere Wassermenge verdunsten kann. Neben den positiven Auswirkungen auf die Entwässerungssituation, kann diese Maßnahme zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse beitragen und die städtebauliche Gestaltung des Gebietes verbessern.

5.10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplätze

Festsetzungen:

5.1 *Stellplätze für Personenkraftwagen sind in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit um mehr als 35 % mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.*

5.2 *Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum aus der Pflanzliste (Ziffer 8) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4,0 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Poller, vorzusehen.*

Begründung

Die Verpflichtung zur Gestaltung der Stellplätze für Personenkraftwagen soll den Wasserhaushalt verbessern. Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen in Abhängigkeit von der überbauten und befestigten Fläche soll insbesondere eine klimatisch wirksame Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.

VersickerungFestsetzung:

5.3 *Grundsätzlich ist unbelastetes Dachniederschlagswasser zu versickern. Die Versickerung ist im Einzelfall genehmigungspflichtig. Die Planung der Versickerung ist dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg vorzulegen und mit diesem Amt abzustimmen.*

Begründung:

Eine weitere Bedingung für die Versickerung ist, dass dies auch technisch möglich ist. Hierzu ist zunächst die anfallende Niederschlagsmenge zu quantifizieren. Dabei sind auch abflussverzögernden Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung u.ä., zu berücksichtigen. Die sich hieraus ergebende potentielle Niederschlagsmenge führt unter Berücksichtigung des Durchlässigkeitsbeiwertes des Untergrundes und der Versickerungstechnik zu dem benötigten Flächenbedarf. Im Bebauungsplan ist eine ausreichend dimensionierte Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Festsetzung:

5.4 *Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.*

Begründung:

Bedingung für die Versickerung ist, dass sie schadlos erfolgen kann, was eine bestimmte Qualität des Niederschlagswassers voraussetzt. Aus diesem Grund werden bestimmte Materialien, die eine Verunreinigung des Niederschlagswassers verursachen können, ausgeschlossen.

Festsetzung:

5.5 *Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „F +R“ Fuß- und Radweg sowie die im Gebiet vorhandenen Feldwege ist in den Banketten zu versickern.*

Begründung:

Das auf den Feldwegen anfallende Wasser soll direkt versickert werden.

5.10.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet im wesentlichen die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wieblingen-Nord, Teil II“. Mit den Festsetzungen der Änderungsplanung wird das Maß der zulässigen Nutzung erheblich reduziert. Nach dem heutigen Planungsrecht sind teilweise 8 Vollgeschosse, eine Baumassenzahl von 9,0 sowie eine GRZ von 0,8 zulässig. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhalten eine GRZ von 0,25 – 0,7, eine Baumassenzahl von 7,0 sowie zulässige Traufhöhen zwischen 11,00 m und 16,00 m, d.h. es können maximal ca. 5 Vollgeschosse realisiert werden. Des Weiteren sind Bereiche mit eingeschränkten gewerblichen Nutzungen festgesetzt worden, so dass sich die zu erwartenden Immissionsbelastungen verringern werden.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Diese Regelung ist auch auf die hier vorliegende Planänderung anwendbar. Gemäß Eingriffs- und /Ausgleichsbilanz (s. Anlage 3) werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Die öffentlichen Grünfläche „D“ wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

5.11 Flächenbilanz

Bruttobaugebiet	22,14 ha	
davon Gewerbegebiet		14,0 ha
davon Sondergebiet – Schule		2,48 ha
davon Industriegebiet		5,66 ha
Straßenverkehrsflächen	2,72 ha	
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	0,2 ha	
Private Grünflächen	0,51 ha	
Öffentliche Grünflächen	1,30 ha	
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	
Gesamtfläche	26,88 ha	

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet – Wasserversorgungsverband Neckargruppe-Edingen-Neckarhausen, Stadtwerke Heidelberg-Rauschen, Schutzzone III a.

Bauverbotszonen

40 m Bauverbotszone entlang der BAB A 5 (Bundesfernstraßengesetz).

20 m Bauverbotszone entlang der Mannheimer Straße/L 656 (Landesstraßengesetz). Entlang der Mannheimer Straße/L 656 sind Grundstückszufahrten grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können im begründeten Einzelfall durch das Straßenbauamt erteilt werden.

5.13 Hinweise

1. Bodenschutz
Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.
2. Einzelbauvorhaben bis zu einem Abstand von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn sollen dem Autobahnbetriebsamt Karlsruhe, Wichernstraße 2, 76185 Karlsruhe zur Stellungnahme vorgelegt werden.
3. Entlang der BAB A 5 sind Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel und Laufschildern, sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen, die mit amtlichen Verkehrszeichen und Hinweisen verwechselt werden können, unzulässig.

4. Mit den Bauvorlagen sind der Stellplatznachweis und ein Außengestaltungsplan vorzulegen.
5. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht für Teilflächen ein Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Vor der Aufnahme von Baumaßnahmen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg zu stellen

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Wegeverbindungen

Mittelgewannweg

Die Erschließungsstraße „Mittelgewannweg“ wurde 2003 endgültig fertiggestellt.

Fuß- und Radweg

Die geplante Wegeverbindung zwischen dem Mittelgewannweg und der Mannheimer Straße am östlichen Ende des Geltungsbereichs soll auf einem Städtischen Flurstück in einer Breite von 3,0 m hergestellt werden. Für die Herstellung wurden Kosten von ca. 70.000 € ermittelt.

Planstraße

Zur Verwirklichung der geplanten Erschließungsstraße auf dem Flurstück 33120 muss die Stadt Heidelberg die Teilfläche von dem privaten Eigentümer erwerben. Des Weiteren fallen Kosten für die Herstellung der Straße an. Für das Grundstück wird eine Teilfläche von 2415 m² benötigt. Mit dem Eigentümer wurde vereinbart, dass der Bau der Straße nur erfolgt, wenn sich kein Nutzer für das Gesamtgrundstück finden lässt.

Für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung (Stichstraße) auf dem Flurstück 33120 wurden folgende Kosten ermittelt.

Maßnahme	Kosten
Baugelände freimachen, Fahrbahn und Gehweg herstellen	ca. 420.000 €
Baumpflanzungen	ca. 5.000 €
Abwasserkanal	Ca. 140.000 €
Baustelleneinrichtung und Verkehrssicherung	ca. 85.000 €
Planung und Bauleitung	ca. 30.000 €
Mehrwertsteuer	ca. 108.000 €
Summe Herstellung Stichstraße	ca. 788.000 €

6.2 Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche (Fläche D) sowie der Baumpflanzungen auf dem nördlich gelegenen Damm wurden Kosten von ca. 67.000,00 € ermittelt. Die öffentliche Grünfläche wurde zwischenzeitlich hergestellt und wird durch die benachbarte Waldorfschule im Rahmen der Schulprojekte gepflegt und unterhalten.

6.3 Entschädigung

Durch die Bebauungsplanänderung sind bisher zulässige Nutzungen (z.B großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 Absatz 3) künftig nicht mehr möglich. Grundstückseigentümer können nach dem § 39 BauGB Entschädigungsansprüche geltend machen, sofern im Vertrauen auf den Fortbestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorkehrungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen wurden und die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplanes an Wert verlieren (z.B. Architektenkosten, Vermessungskosten, vorbereitende Maßnahmen zur Finanzierung von Bauvorhaben und Schadensersatzleistungen wegen Auftragsannullierung).

Entschädigungsansprüche nach § 42 Absatz 1 BauGB wegen Wertminderung eines Grundstücks bei Änderung oder Aufhebung einer zunächst zulässigen Nutzung des Grundstücks durch den Bebauungsplan bestehen im vorliegenden Fall nicht, da eine Entschädigung nach § 42 Abs.2 BauGB dann ausscheidet, wenn die bisher zulässige Nutzung mehr als 7 Jahre ab Zulässigkeit nicht ausgeübt wurde.

7 Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.1998 durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst. Die Beschlussfassung und die Information über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 02.11.2000 im Stadtblatt bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 6.11.2000 bis einschließlich 20.11.2000 in Form einer Auslegung im Stadtplanungsamt Heidelberg durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht

7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.10.2000 über die Planungsabsichten informiert und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden folgende planungsrelevante Anregungen vorgetragen:

TÖB 1 Evangelische Pflege Schönau

Stellungnahme vom 27.11.2000 und 07.12.2000

Die planerischen Festsetzungen werden in folgenden Punkten für zu eng gehalten:

- Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet lassen nur Büro- und Verwaltungsgebäude zu. Dies ist mit den in Aussicht stehen Nutzungen nicht kompatibel. Es wird angeregt, die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen.
- Die Änderung der GRZ von 0,8 auf 0,5 und die auf 11, 0 m eingeschränkte Traufhöhe ist zu eng gefasst. Es sollten 3 – 4 Vollgeschosse möglich sein.
- Die geplante Stichstraße wird als nicht sinnvoll angesehen. Es wird eine Erschließung des Grundstücks 33120 von der Landesstraße aus vorgeschlagen.

Stellungnahme

Art der Nutzung

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet resultiert aus der Nähe des Grundstücks zur Waldorfschule und der besonderen klimatischen Situation des Plangebietes.

Städtebauliches Ziel ist es hier an den Rändern des Siedlungsgebietes eine reduzierte bauliche Dichte zu erreichen.

Die aufgeführten Nutzungen sind zum großen Teil auch in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. Dies betrifft Betriebe aus den Bereichen Umwelttechnik, Getränkegroßhandel, Pressevertrieb, Druckerei und Nahrungsmittelproduktion. Wesentliche Kriterien für die Zulässigkeit sind, dass von diesen Betrieben keine wesentlichen Störungen ausgehen. Störungen werden dabei in der Regel durch Lärm- und Geruchsemissionen verursacht. Im Baugenehmigungsverfahren sind in diesen Gebieten die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nachzuweisen, d.h., in der Nacht sind 45 dB(A) und am Tag 60 dB(A) zulässig.

Die Ansiedlung eines Bau- oder Gartenmarktes wäre grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet möglich, sofern dieser eine Geschossfläche von 1.200 m² und eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreitet. Einzelhandelsbetriebe mit einem größeren Flächenbedarf sind grundsätzlich nur in Kern- oder in speziellen Sondergebieten zulässig. Gemäß dem Einzelhandelsstrukturkonzept ist das Gewerbegebiet Wieblingen-Nord für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht geeignet. Diese Position wird auch durch das Modell Räumliche Ordnung gestützt. Die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes steht im direkten Gegensatz zu den Zielen für die Entwicklung des Gewerbegebietes Wieblingen-Nord. Darüber hinaus ist das Potenzial an Gewerbeflächen in Heidelberg begrenzt, so dass die Flächen in Wieblingen-Nord für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden sollen.

Durch die Ansiedlung von größeren Einzelhandelbetrieben besteht auch die Gefahr, dass die Bodenpreise deutlich ansteigen, da die überregional agierenden Unternehmen in der Regel weitaus höhere Grundstückspreise als die regionalen Gewerbebetriebe bezahlen können. In der Folge können sich kleinere und mittlere gewerbliche Unternehmen die für sie vorgesehenen Standorte nicht mehr leisten.

Maß der Nutzung

Mit den Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung sind für ein Gewerbegebiet ausreichende Grenzen gesetzt worden. Die GRZ von 0,5 ermöglicht unter Ausnutzung der gem. § 19 Absatz 4 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze eine Überbauung von ca. 75 % der Grundstücksfläche. Dies ist für die meisten Gewerbebetriebe ausreichend und liegt somit nur geringfügig unter dem Maß des rechtsgültigen Bebauungsplanes, der eine Überbauung von max. 80 % ermöglicht. Mit der Beschränkung der Traufhöhe auf 11,0 m soll eine unerwünschte Höhenentwicklung im Eingangsbereich zu Wieblingen verhindert werden. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt im Bereich des Mittelgewannweges, so dass aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede tatsächliche Gebäudehöhen bis zu ca. 13,00 m realisiert werden können. Dies entspricht einer bis zu viergeschossigen Bebauung. Die bislang zusätzlich aufgeführte Beschränkung der Firsthöhe entfällt, so dass die Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Satteldächern deutlich höher liegen kann.

Erschließung

Die Stichstraße wurde aus städtebaulichen und aus Gründen der Verkehrserschließung aufgenommen. Die Lage des Grundstücks am Stadteingang von Wieblingen bedingt die Vorgabe einer städtebaulichen Struktur, die sich durch eine kleinteiligere Bebauung auszeichnen soll. Mit der vorgegeben Struktur soll die Ansiedlung von baulichen Großformen verhindert, gleichzeitig aber ein breites Spektrum an Grundstücksgrößen ermöglicht werden.

Die direkte Anbindung des Grundstücks an die Mannheimer Straße (Landesstraße L 637) wird von Seiten des Straßenbauamtes abgelehnt, da mit dem Mittelgewannweg eine gut ausgebauten Erschließungsstraße vorhanden ist.

Die L 637 ist in diesem Bereich als freie Strecke (außerhalb einer Ortschaft) klassifiziert, so dass Grundstückszufahrten nur im begründeten Einzelfall zulässig sind.

Um eine größere Variabilität bei der Nutzbarkeit des Grundstückes westlich des Mittelgewannweges zu erreichen, wird der Anregung der Pflege Schönau gefolgt und die Stichstraße um ca. 35,00 m auf eine Länge von ca. 125,00 m reduziert. Mit dieser Maßnahme lassen sich unter Beibehaltung der städtebaulichen Ziele Grundstücksgrößen zwischen 2000 m² und 14.000 m² erzielen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die bisherigen Festsetzungen, bis auf die Länge der Stichstraße, beibehalten werden sollen.

Töb 2 Gemeinde Edingen Neckarhausen

Stellungnahme vom 23.11.2000

Es werden keine Einwände erhoben. Es ist sicher zu stellen, dass auch in der Nachtzeit die Lärmgrenzwerte für ein eingeschränktes Gewerbegebiet eingehalten werden.

Stellungnahme

Die Flächen südlich und östlich der Waldorfschule sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Demnach sind hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, d.h. es ist der zulässige Störungsgrad eines Mischgebietes maßgebend. Die Richtwerte gelten sowohl für die Tag- wie auch für die Nachtzeit.

Töb 3 Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei

Stellungnahme vom 01.12.2000 im Rahmen eines Erörterungstermins

Nach dem Vorentwurf des Bebauungsplanes sind südlich und östlich der Waldorfschule gewerbliche Nutzungen zulässig. Eine Beeinträchtigung der bereits bestehenden Schulnutzung darf mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft der Schule nicht erfolgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten mit der Direktion der Waldorfschule abgestimmt werden.

Stellungnahme

Die Flächen südlich und östlich der Waldorfschule sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Demnach sind hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, d.h. es ist der zulässige Störungsgrad eines Mischgebietes maßgebend. Außerdem sind zur Vermeidung von Nutzungskonflikten östlich und südlich der Waldorfschule umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

7.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.03.2001 durch den Gemeinderat beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 02.04.2001 bis einschließlich 04.05.2001 durch Planaushang im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 21.03.2001 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

7.5 Trägerinformation

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.03.2001 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Trägerinformation wurden folgende planungsrelevante Anregungen vorgetragen:

TÖB 1. Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg

Schreiben vom 02.04.2001

Im Geltungsbereich sind Bereiche mit Verdacht auf Kampfmittelbelastung vorhanden. Auf dem Flurstück 33120 ist eine Teilfläche im Südwesten des Grundstücks als Bereich mit möglichen Sprengbombenbelastung gekennzeichnet. Hier wird empfohlen, den Bereich vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) überprüfen zu lassen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Stabbrandbomben der KMBD zu benachrichtigen ist.

Stellungnahme

Die Hinweise sind im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten. Dazu wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

TÖB 2 Evangelische Pflege Schönau

Schreiben vom 04.05.2001

1. Die Ausweisung der ursprünglich als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche im westlichen Bereich des Flurstücks 33120 als private Grünfläche mit Pflanzgebot kann nicht akzeptiert werden. Es gibt keinen sachlichen Grund für diese Festsetzung. Die Festsetzung stellt einen erheblichen Eingriff in die bauliche Ausnutzung des Grundstücks dar. Es wird beantragt die Fläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen.
2. Entgegen den Anregungen im Rahmen der früheren Beteiligung wurde die Traufhöhe von 11,0 m beibehalten. Diese Höhe wird als nicht ausreichend erachtet. Es sollte im gesamten Bereich eine Traufhöhe von 16,0 m angestrebt werden.
3. Es wird angeregt, den Bau der geplanten Stichstraße zurückzustellen, bis die konkrete Nutzung geklärt ist.
4. Es wird angeregt, die Fläche für das Grundstück 33120 als Sondergebiet für einen Heimwerker-, Bau- und Gartenmarkt vorzusehen.

Stellungnahme

1. Die im Westen des Plangebietes festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, die als Streuobstwiese auszubilden ist (Fläche A), soll sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die Fläche stellt den westlichen Abschluss oder Beginn des Gewerbegebiets dar und markiert den Übergang von den Siedlungs- zu den Außenbereichsflächen. Dieser Übergang soll zum einen durch die Gestaltung als Obstbaumwiese eindeutig definiert, aber dennoch naturnah gestaltet werden. Zum anderen können damit gestalterische Defizite, die bei Gewerbegebieten mit einfachen Hallenbauten oft vorkommen gemindert werden.

Ein Eingriff in die bauliche Ausnutzung liegt durch diese Maßnahme nicht vor. Die bisherige Flächenfestsetzung „Sondergebiet Akademie für Führungs- und Verwaltungskräfte“ hat sich als nicht umsetzungsfähig erwiesen, so dass erst durch den Änderungsbebauungsplan eine nutzbare Baufläche geschaffen wird.

Des Weiteren sah der rechtskräftige Bebauungsplan ein Baufenster vor, das auf eine Tiefe von ca. 140 m von der Straßenbegrenzungslinie des Mittelgewannweges aus beschränkt war. Der Änderungsbebauungsplan setzt ein Baufenster fest, das um ca. 65 m weiter in die Tiefe reicht. Damit ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Zuwachs von ca. 9.000 m² an überbaubarer und damit verwertbarer Fläche.

2. Mit der Beschränkung der Traufhöhe auf 11,0 m soll eine unerwünschte Höhenentwicklung im Eingangsbereich zu Wieblingen verhindert werden. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt im Bereich des Mittelgewannweges, so dass aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede tatsächliche Gebäudehöhen bis zu ca. 13,00 m realisiert werden können. Dies entspricht einer bis zu viergeschossigen Bebauung. Damit wird den Anforderungen ausreichend Rechnung getragen.
3. Die Realisierung der Stichstraße kann an die weitere baulichen Entwicklung angepasst werden.
4. Die Festsetzung der Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist mit den generellen stadtentwicklungspolitischen Zielen und den städtebaulichen Zielen für das Gewerbegebiet nicht vereinbar. Siehe auch Stellungnahme zur Trägerbeteiligung (Kapitel 7.3).

8.6 Satzungsbeschluss und Bekanntmachung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8 Anlagen

- | | |
|----------|---------------------------------------|
| Anlage 1 | Aufteilung des Einzelhandelsortiments |
| Anlage 2 | Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzen |

Heidelberg, den

Annette Friedrich
Stadtplanungsamt

Anlage 1

Aufteilung des Einzelhandelssortiments:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
– Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe	– Bade-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
– Bekleidung aller Art	– Bauelemente, Baustoffe
– Beschläge, Eisenwaren	– Beleuchtungskörper
– Blumen	– Bodenbeläge, Teppiche
– Bücher, Zeitschriften	– Boote und Zubehör
– Computer	– Campingartikel
– Drogeriewaren, Reinigungsmittel	– Farben, Lacke
– Elektroartikel	– Fliesen
– Foto, Video	– Gartenbedarf
– Gardinen und Zubehör	– Gartenhäuser, - geräte
– Glas, Porzellan, Keramik	– (Elektro-)Installationsmaterial
– Haus-, Heimtextilien, Stoffe	– Zweiräder, Kfz und Zubehör
– Hohl- und Stahlwaren	– Küchen
– Hausrat, Küchenkleingeräte	– Möbel
– Kosmetika	– Pflanzen
– Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	– Rolläden, Markisen
– Lederwaren	– Werkzeuge
– Musikalien	
– Nahrungs- und Genussmittel	
– Optik und Akustik	
– Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
– Pharmazeutika	
– Reformwaren	
– Schuhe und Zubehör	
– Spielwaren	
– Sportartikel, Sportgeräte	
– Uhren, Schmuck	
– Unterhaltungselektronik, Tonträger	
– Waffen, Jagdbedarf	
– Zooartikel	

Anlage 2

Eingriffs- und / Ausgleichsbilanzen

