

**Bebauungsplan Südstadt – Campbell Barracks**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.04.2017 bis zum 19.05.2017

Erörterung zu den Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.0	Gascade Gastransport GmbH, Schreiben 20.04.2017	
1.1	Anlagen der Gascade Gastransport GmbH sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die Planungen nicht betroffen. Dies schließt die Anlagen der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG mit ein.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
1.2	Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese zur Stellungnahme vorzulegen. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	Sofern externe Kompensationsflächen erforderlich sind, werden diese zur Stellungnahme vorgelegt. Es erfolgt eine weitere Beteiligung der Gascade Gastransport GmbH am Verfahren.
2.0	Eisenbahn-Bundesamtes, Schreiben vom 21.04.2017	
2.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.
3.0	terranets bw GmbH, Schreiben vom 21.04.2017	
3.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH. Wir sind von dieser Maßnahme nicht betroffen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.
4.0	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 26.04.2017	
4.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
5.0	Amprion GmbH, Mail vom 04.05.2017	
5.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen nicht vor.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
fpyki6.0	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt, Schreiben vom 02.05.2017	
6.1	Es bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in den Kapiteln 5. 7.1 und 5. 7.3 (Altlasten und Abfallflächen) und 8.1.11 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.	Die in den genannten Kapiteln gemachten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden zu berücksichtigen. Es ist keine weitere Erörterung erforderlich.
7.0	Vermögen und Bau, Schreiben vom 03.05.2017	
7.1	Im Bebauungsplanentwurf wurde innerhalb des Polizeigeländes südlich von Haus 9 das Gelände durch eine Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 Absatz 5, Baunutzungsverordnung" unterteilt. Da das gesamte Gelände durch die Polizei genutzt werden soll, ist diese Unterteilung nicht verständlich.	Mit der Linie werden auch Flächen getrennt, die bei denen unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind. Die südliche Reservfläche für einen Neubau unterscheidet sich diesbezüglich von der Fläche mit den Bestandsgebäuden. Der Text der Legende wird ergänzt durch „... und Maß der baulichen Nutzung“.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
7.2	<p>Die benötigte und einvernehmlich abgestimmte Neubaufäche liegt bei ca. 8.500m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Baumassenzahl ist mit 4,3 angegeben. Bei der abgegrenzten Sonderfläche mit einer Größe von circa 7.300 m<sup>2</sup>, die einen Teil der Kiesgrubenfläche wie auch die Fläche mit der historischen Eiche und den optionalen Fahrradweg beinhaltet ergibt sich eine maximal zu errichtende Nutzfläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup>. Es wird eine BMZ von mindestens 6,4 benötigt, um einen Neubau mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche errichten zu können.</p> <p>Würde nur die dargestellte Baugrenze bei der Baumassenzahl zu Grunde gelegt werden, könnte nur ein Neubau mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche errichtet werden. In diesem Fall würde sich die benötigte BMZ auf circa 9,5 erhöhen.</p>	<p>Die festgesetzte Baumassenzahl bezieht sich auf eine Bruttogeschossfläche von 8.500 m<sup>2</sup> auf der Neubaufäche der Polizei. Die Baumassenzahl ist ein gängiges Instrument zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatzes 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Die Bezugsfläche ist hier die Sondergebietsfläche für den Neubau, die von der übrigen Sondergebietsfläche „Polizei“ mit den Bestandsgebäuden durch die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" abgegrenzt wird. Diese Fläche hat eine Größe von circa 6.920 m<sup>2</sup>. Innerhalb des festgesetzten Baufters können circa 29.750 m<sup>3</sup> Bauvolumen untergebracht werden (6.920 m<sup>2</sup> x 4,3 m). Bei einer Bruttogeschossfläche von 8.500 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,5 m ein Bauvolumen von 29.750 m<sup>3</sup>.</p> <p>Aufgrund eines Bauvorbescheides für die Neubaufäche der Polizei wird die Baumassenzahl auf 6,3 angehoben, um die angestrebte Nutzfläche realisieren zu können.</p>
7.3	<p>Beim Haus 99 wird an der Gebäudesüdseite zwischen den vorhandenen Stellplätzen und den geplanten Garagen ein Teil der Fassade im Untergeschoss abgegraben, um zusätzliche Arbeitsplätze für das zentrale Kriminalaktenarchiv zu schaffen. Diese ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p>	<p>Abgrabungen bis zu 2 Meter Tiefe gehören nach Landesbauordnung Baden-Württemberg zu den verfahrensfreien Vorhaben. Städtebaulich hat die Abgrabung hier keine Relevanz, zumal das Gelände für die allgemeine Öffentlichkeit nicht zugänglich sein wird, so dass eine Festsetzung nicht notwendig ist.</p>
7.4	<p>Die Notausfahrt aus dem Polizeigelände auf die Römerstraße die auch den Fahrradweg kreuzt ist auch bei Variante 1.2 zwingend erforderlich zu beachten.</p>	<p>Wie in der ersten Variante ist in der Variante 1.2 der Bereich der Notausfahrt ohne Ein- und Ausfahrtsbeschränkung festgesetzt. Um den Plan leserlich zu machen, wird das Planzeichen „Gehweg“ an anderer Stelle positioniert.</p>
7.5	<p>Der Erhalt des besonders schützenswerten, historischen Eichenbaumes und der angedachte Fahrradweg westlich von Haus 99 sind ursächlich für eine erhebliche Flächenreduzierung des Polizeigeländes. Die geplante Bebauung außerhalb des Kiesgrubengeländes wird dadurch bereits stark eingeschränkt. Die Markierung der Bebauungsgrenze südlich von Haus 9 sind nicht realistisch ist. Hier verläuft die Zufahrtsstraße zum Polizeigelände von Seiten der Sickingenstraße. Gemäß der "Variante 2-SO Polizei" ist eine Zufahrt zum Polizeigelände nicht erkennbar. Die Zufahrt zum Polizeigelände bei Variante 1 und 2 ist zu klären.</p>	<p>In der ersten Variante wird das Polizeigelände über eine öffentliche Verkehrsfläche an die Sickingenstraße angebunden. Die Straße verläuft westlich des Grundstücks mit dem mehrgeschossigen Gebäude Römerstraße/Sickingenstraße.</p> <p>In der zweiten Variante erfolgt die Erschließung des Polizeigeländes über eine öffentliche Verkehrsfläche, die zum östlichen Teil des Gebäudes 16 führt und dort in einen Radweg mündet.</p> <p>Die weitere interne Erschließung auf den Sondergebietsflächen wird wie bei anderen privaten Flächen nicht festgesetzt und bleibt den jeweiligen Bauherren vorbehalten. Die Erschließung des Polizeigeländes von der Sickingenstraße wird durch den Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Die Festsetzungen ermöglichen auch bei Erhalt des Eichenbaumes die Realisierung der angestrebten Nutzfläche (siehe Erörterung zu 7.2).</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
7.6	Gemäß der Baumkartierung der Stadt Heidelberg vom 23.03.2015 können alle Bäume im Bereich der Kiesgrube gefällt werden. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend dem Punkt 4.4.1 der Begründung ein Ausgleich durch Neupflanzungen im Gebiet erfolgen kann. Dies gilt auch für die südöstlich an Haus 99 angrenzenden Bäume. Gegebenenfalls können diese bei Aushubarbeiten für die Fassadenöffnung im Untergeschoss nicht erhalten werden.	Der Plan vom 23.06.2015 hat die Bäume im Bereich der Kiesgrube mit der Signatur „Gefällt / noch Bearbeiten“ gekennzeichnet. In der dazugehörigen Stellungnahme vom 27.03.2015 wird auf die bisher nicht erfasste / untersuchte Fläche MTV-Südwest/ Sickingenplatz hingewiesen. Zwischenzeitlich erfolgte eine Erfassung. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Kompensation soll auf allen Flächen des Bebauungsplanes erfolgen. Wo es städtebaulich sinnvoll und möglich ist, werden im Entwurf zu pflanzende Bäume im Plan oder textlich festgesetzt, um die zu fällenden Bäume zu kompensieren.
7.7	Es wird darauf hinweisen, dass die Gebäudenummern von Haus 5 und 9 im Polizeigelände nicht korrekt sind. Haus 11 ist tatsächlich Haus 9 und Haus 9 ist tatsächlich Haus 5. Haus 99 ist ohne Hausnummer im Plan enthalten. Es wird gebeten, die Hausnummern zu korrigieren.	Es haben nur die Gebäude Nummern erhalten, bei denen textliche Festsetzungen mit Bezug zur Umsetzung des denkmalrechtlichen Gestaltungshandbuches getroffen wurden. Insofern hat das Gebäude 99 keine Bezeichnung erhalten. Die Gebäudenummer wird im Entwurf des Bebauungsplans von 9 auf 5 geändert und das im Vorentwurf mit der Gebäudenummer 11 gekennzeichnete Gebäude erhält die Gebäudenummer 9.
8.0	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 11.05.2017	
8.1	Raumordnerische Belange stehen der Planung aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde nicht entgegen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
9.0	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 08.05.2017	
9.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgende Punkte beachtet werden: - Zur geplanten Entwässerung der im Betreff genannten Areale nimmt die Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung. - An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs.2 einzuhalten.	Entwässerungsanträge zu Bauanträgen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu bescheiden. Im Rahmen der Bauantragsstellung wird auch die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg geprüft.
10.0	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 10.0.5.2017	
10.1	Die für die Umnutzung einer ehemaligen militärischen Konversionsfläche Südstadt erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2014 bereits eingeleitet. Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans steht grundsätzlich in Einklang mit den darin vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
10.2	Es wird gebeten, die weiteren Verfahrensschritte und Inhalte in diesem Parallelverfahren eng mit dem Nachbarschaftsverband abzustimmen, so dass der nächste Beteiligungsschritt zeitgleich durchgeführt werden kann.	Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
11.0	Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 16.05.2017	
11.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
11.2	Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und Erhaltungsmaßnahme der Bahnanlagen entstehenden Immissionen wird vorsorglich hingewiesen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Der durch die Bahn ausgehende Lärm wird im Schallgutachten betrachtet. Aufgrund der Abstände und der getroffenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu bewältigenden Konflikten kommen wird.
12.0	Regierungspräsidium Freiburg, Mail vom 16.05.2017	
12.1	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zu den von ihr zu vertretenden Belangen ab.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.2	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zur Betroffenheit von beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können ab.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.3	Es wird darauf hingewiesen, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die bekannten lokalen Auffüllungen wurden untersucht. Es bleibt den Bauherren unbenommen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen in Auftrag zu geben.
12.4	Durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erfolgt im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
12.5	Zum Thema Boden werden aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.6	Zum Thema Mineralische Rohstoffe werden aus keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.7	Das Plangebiet liegt im Seitenstrom in der Nähe eines größeren Grundwasserschadensfalls mit CKW-Verunreinigung des Grundwassers. Gegebenenfalls sind Grundwasseruntersuchungen zur Klärung einer eventuellen Betroffenheit des Plangebietes zu empfehlen.	Vom Grundwasserschadensfall ist nur der südliche Bereich der Campbell-Barracks betroffen (Sickingenplatz, Sickingenstraße). Die Campbell-Barracks liegen nur im Seitenstrom zum Schadensfall. Problematisch kann es hier bei möglichen Wasserhaltungen werden. Bei einem Flurabstand von mehr als 10 m ist das Risiko eher als gering zu bewerten.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		Zur thermischen Nutzung (Kühlung/Wärmegewinnung) kann es in diesem Bereich zu Problemen führen. Dies müsste in diesen Fällen durch Errichtung von Grundwassermessstellen und Pumpversuchen geklärt werden.
12.8	In den Unterlagen wird die Erkundung von Boden- und Grundwasser- verhältnissen auf dem Plangebiet genannt. Beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist keine Bohranzeige für Grundwasseraufschlüsse im Plangebiet bekannt. Sofern bei diesen Untersuchungen für die Landesaufnahme und insbesondere die Landeshydrogeologie relevante Ergebnisse gewonnen wurden, wird um Kopien der Untersuchungsberichte gebeten.	Die untere Boden- und Wasserbehörde wird bei diesem Planverfahren beteiligt. Sofern relevante Ergebnisse gewonnen werden, haben diese die Verpflichtung, diese an die vorgesetzten Dienststellen weiter zu leiten.
12.9	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen	Der Bebauungsplan sowie die Begründung weisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung hin.
12.10	Aus hydrogeologischer Sicht sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.11	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.12	Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind im Planbereich nicht tangiert.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
12.13	Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse aus dem bestehenden geologischen Kartenwerk und aus dem Internet entnommen werden können.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
13.0	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 15.05.2017	
13.1	Die Belange der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH bezüglich der Anbindung an den ÖPNV mit der Buserschließung wurden bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und sind in den Begründungen zum Bebauungsplan enthalten.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
14.0	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 19.05.2017	
14.1	Es wird insbesondere auf die Stellungnahme zur Ämterbeteiligung vom 22.12.2016 und anderen Stellungnahmen und Schreiben aus den Jahren 2013 bis 2016 verwiesen. Die Versorgungserfordernisse bedürfen einer hinreichenden Würdigung.	Die Versorgungserfordernisse werden in die Planung eingestellt.
14.2	Es wird auf unterschiedliche Grundlagen wie Leitungsschutzanweisung, Gesetze und DIN-Normen, Anforderungen Versorgungsinfrastruktur, technische Vorgaben, Stand der Trassenplanungen und notwendige Planungs- und Investitionssicherheiten verwiesen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
14.3	<p>Zum Kapitel „Strom“ der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung des neuen 20 kV- Netzes durch die Gesamtentwicklung und damit zusammenhängende Baumaßnahmen beeinflusst wird. Bis zur Inbetriebnahme der Neubau-Infrastruktur bleiben nur Bestandsanlagen und -leitungen zur Deckung von kurzfristigen Bedarfen. Ein Rückbau ist erst nach Inbetriebnahme der entsprechenden Neubaulanlagen möglich. Eine vorzeitige Außerbetriebsetzung ist nur durch provisorische Baumaßnahmen möglich. In diesem Fall ist eine rechtzeitige Bestellung durch den Verursacher gegen Kostenübernahme notwendig.</p> <p>Die Entwicklung der Konversionsfläche Patton Barracks hat bedingt durch die Struktur des Mittelspannungsnetzes (6 kV) Rückwirkungen auf die Rückbaumöglichkeit von Versorgungsanlagen auf den Campbell Barracks.</p>	<p>Der Bebauungsplan sichert den Endausbauzustand der Flächen des Geltungsbereiches ab. Zwischenlösungen oder Provisorien, zumal während des mehrstufigen Aufstellungsvorgangs, können nicht festgesetzt werden. Zwischen- und provisorische Lösungen sind somit zwischen den jeweiligen Akteuren zu regeln.</p>
14.4	<p>Die Bestandsgebäude der Trafostationen Gebäude 65 und 412 sind als Versorgungsflächen festzusetzen.</p>	<p>Die Bestandsgebäude der Trafostationen Gebäude 65 und 412 haben Bestandsschutz und können weiter genutzt werden.</p>
14.5	<p>Es sind technisch-wirtschaftlich taugliche Standorte für die notwendigen Ortsnetzstationen auf der Basis eines dem Schreiben angehängten Planungsstands abzustimmen.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf werden Standorte vorgeschlagen. Die Umsetzung ist im weiteren Verfahren zu klären.</p>
14.6	<p>Ein Verzicht auf eine dauerhafte Sicherung für „im Endausbau nicht mehr benötigten Trafostationen“ kann mitgetragen werden. Für die Zeit der Zwischennutzung ist jedoch eine adäquate Sicherung für die aus der Zwischennutzung entstehenden Versorgungspflichten erforderlich. Dies ist Grundvoraussetzung für Versorgungszusagen.</p>	<p>siehe Umgang mit Stellungnahmen zu 14.3</p>
14.7	<p>Die grobe Lage und Anzahl von Trafostationen wird vom Bedarf bestimmt. Daher sind gegebenenfalls über die im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzenden Standorte hinaus unter Umständen auch spätere Ergänzungen erforderlich.</p>	<p>Von Seiten der Stadtwerke Heidelberg sind während des Verfahrens Vorschläge zu Standorten zu machen und mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Sofern später weitere Standorte benötigt werden, ist dieses mit den Eigentümern der Flächen zu regeln. Die gestalterische Einbindung ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.</p>
14.8	<p>Möglichkeiten und Umfang für eine städtebauliche und gestalterische Einbindung von Versorgungsanlagen werden durch funktionale und wirtschaftliche Erfordernisse begrenzt. Eine farbliche Anpassung der Fassade an die Umgebung ist bei rechtzeitiger Abstimmung und Verzicht auf dunkle Farben unkritisch. Ebenso können Fassaden für eine Gestaltung mit Graffiti zur Verfügung gestellt werden. Bei allen Planungen und Tätigkeiten im Bereich von Versorgungsanlagen steht die Personen- und Versorgungssicherheit im Vordergrund und es besteht Abstimmungsbedarf im Vorfeld.</p>	<p>Die Bereitschaft, die Gebäudehülle von Versorgungsanlagen gestalten zu lassen, wird begrüßt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
14.9	Grundsätzlich sind in allen Gehwegen (beide Straßenseiten, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der betroffenen Verkehrswege) Flächen für Versorgungstrassen mit einer Regelbreite von 1 m vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen Leitungsschutzanweisung und der DIN 18920 zu beachten.	Gehwege über private Flächen, die mit einem zu belastenden Gehrecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt werden, werden zusätzlich mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Gehwege grundsätzlich eine Breite von mehr als 1 m erhalten werden.
14.10	Im Zuge der Neuordnung von Straßen und Plätzen werden gemeinsam mit dem Strom neue Leerrohranlagen für die Beleuchtung beziehungsweise für den Breitbandausbau verlegt. Eine Neuordnung beziehungsweise ein Neubau der Beleuchtungsanlage und Rückbau der alten Lichtpunkte ist in diesem Zusammenhang ebenfalls geplant. Für jedes Gebäude kann ein Glasfaseranschluss zur Verfügung gestellt werden.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelung. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche bei Neuplanungen auf privaten Flächen durch ein zu belastendes Leitungsrecht festgesetzt werden sollen, sind hierfür die Planunterlagen vorzulegen.
14.11	Bei dem Gebiet Campbell Barracks handelt es sich um ein Fernwärmesetzungsgebiet. Die Stadtwerke Heidelberg Netze werden das Gebiet mit dem Fernwärmeprimärnetz neu erschließen. Die Wasserversorgungsleitungen der US-Armee wurden in Teilen geprüft und aufgrund ihres Zustands und ihrer Lage als nicht weiter verwendbar eingestuft. Daher erfolgt eine komplette Neuerschließung des Plangebiets unter Einbeziehung der im Umfeld vorhandenen und schon bisher betriebenen Wasserversorgungsleitungen. Nach dem Erhalt aller notwendigen Planungsgrundlagen, kann die Erschließung in einer sinnvollen Reihenfolge mit Fernwärme und Wasser erfolgen. Anderenfalls muss bis zur finalen Erschließung mit Provisorien gearbeitet werden. Die Kostentragung der Provisorien gehen zu Lasten des Eigentümers.	Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Fernwärmesatzung der Stadt Heidelberg. Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planungen.
14.12	Für die Wasserversorgung werden Ringnetze angestrebt. Große Stickleitungen sollten vermieden oder nur möglichst kurze Zeit betrieben werden.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelungen. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche von Neuplanungen auf privaten Flächen durch ein zu belastendes Leitungsrecht festgesetzt werden sollen, sind hierfür die Planungen mit dem Ziel des Endbauzustands vorzulegen.
14.13	Die Übergabepunkte der Hausanschlüsse werden an den Gebäuden und vereinzelt an Quartieren seitens der Stadtwerke vorgegeben. Der Anschlusspunkt des Gebäudes ist zudem immer auf der trassenzugewandten Seite und wird bei Mehrfachmöglichkeiten mit dem kürzesten Weg erschlossen.	Übergabepunkte von Hausanschlüssen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dieses ist städtebaulich nicht notwendig. Zudem handelt es sich hier um eine Angebotsplanung für eine zu konkretisierende Hochbauplanung, bei der erst die genauen Übergabepunkte bestimmt werden können.
14.14.	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die Fernwärmeleitung DN 500 in der Römerstraße und die Wasserzubringerleitung DN 500 in der Rheinstraße aus bruchgefährdetem Grauguss nicht von den Bauvorhaben des Plangebietes tangiert und im Betrieb gestört werden.	Die Trassen liegen unterhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Die Stadtwerke Heidelberg werden bei Bauvorhaben beteiligt. Ein weitergehender Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanes gibt es nicht.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
14.15	Hinsichtlich Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung wird auf die Leitungsschutzanweisung, Zielnetzplanung und deren Fortschreibung verwiesen. Die Bestandsanlagen sind nicht im Eigentum / Verantwortung der Stadtwerke Heidelberg.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
14.16	Sofern Versorgungsleitungen der Stadtwerke Heidelberg auf Privatgrund verlaufen, ist sicherzustellen, dass diese Leitungen im Grundbuch dinglich gesichert werden. Kostentragung der Eintragung geht, wenn nicht anders vereinbart ist, zu Lasten der Stadtwerke Heidelberg.	Neuplanungen von Versorgungsleitungen über privaten Flächen werden einschließlich notwendiger Schutzstreifen mit weiter zu belastenden Leitungsrecht festgesetzt. Eine unmittelbare dingliche Sicherung kann nicht über den Bebauungsplan, sondern muss über ergänzende Verfahren erfolgen. Der Bebauungsplan hat hierfür keine Rechtsinstrumente.
14.16	Während der Erschließung mit Fernwärme und Wasser wird die Stadtwerke Heidelberg nicht für den Rückbau von Altbestandsleitungen aufgenommen.	Der Bebauungsplan hat hierfür keine Rechtsinstrumente, um die Umsetzung des Rückbaus der Bestandsleitungen zu regeln.
15.0	Landesnaturausschusses, Schreiben vom 17.05.2017	
15.1	Bei den Funktionen des Parks wird im Kapitel „Grünflächen- und Freiflächenkonzeption“ nicht die während der Bürgerbeteiligung häufig geäußerte Forderung nach einem Naturerfahrungsraum erwähnt.	Die offene Festsetzung ermöglicht eine unterschiedliche Nutzung der öffentlichen Grünfläche, ohne sie im Vorwege zu beschränken. Eine konkrete Festlegung erfolgt mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“. Die Aufgabenbeschreibung enthält Hinweise unterschiedlicher Nutzungsideen- und wünsche, wie der Park genutzt werden könnte.
15.2	In der Pflanzliste sind viele nicht-heimische Arten enthalten. Die nicht-heimischen Arten sollten aus der Liste entfernt werden.	Die Pflanzliste wurde mit dem Landschafts- und Forstamt abgestimmt. Aufgrund zunehmender sommerlicher Überhitzung sind in Innenstadtbereichen Ausfälle von einheimischen Arten festzustellen. Daher wurden weitere Baumarten in die Pflanzliste aufgenommen, die als standortgerecht eingestuft wurden. Zudem wurden Bauarten aufgenommen, die von der US-Armee gepflanzt wurden.
15.3	Im Kapitel „Artenschutz“ und den textlichen Festsetzungen sind nicht nur die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der "besonders geschützten", sondern auch die der "streng geschützten" Arten zu erhalten. Außerdem sind auch an Bestandgebäuden unterstützende Maßnahmen für Gebäude bewohnende Tierarten vorzuschreiben. Die Priorität dieser Vorschrift gegenüber etwaigen aus dem Gestaltungshandbuch herauslesbaren Verboten von unterstützenden Maßnahmen für Gebäude bewohnende Arten ist zu benennen.	Der Hinweis auf dem Bebauungsplan unter dem Punkt Artenschutz wird um "streng geschützten" ergänzt. Das Artenschutzkapitel wird zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Offenlage überarbeitet. Es werden die Ergebnisse der diesjährigen Erfassungen eingearbeitet und entsprechende Maßnahmenvorschläge eingefügt.
15.4	Die Soll-Formulierung für das Anbringen von Nistkästen an Bäumen und für den Einbau von Niststeinen bei Neubauten ist durch eine Muss-Formulierung zu ersetzen.	Der Forderung wird nicht gefolgt. Es verbleibt bei der Soll-Regelung.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
15.5	Es ist zu prüfen, ob ein Verbot von Solaranlagen auf den Bestandsgebäuden notwendig ist, und ob es mit den Zielsetzungen des Masterplans 100% Klimaschutz vereinbar ist. Dies gilt auch für das Gestaltungshandbuch.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 15.7 und 15.8.
15.6	Bei der Bestandserfassung zu den Artenschutzflächen wird empfohlen, zwischen den Nutzungszeiträumen durch Vögel vorhandene Gebäudeöffnungen zu verschließen, um gebäudebewohnende Vogelarten keinen Unterschlupf zu bieten. Vor Beginn der Maßnahmen müssen für die betroffenen Vogelarten in räumlicher Nähe und ausreichender Zahl geeignete Brutmöglichkeiten geschaffen werden.	Dieser Hinweis wird als Empfehlung in den Umweltbericht mit aufgenommen.
15.7	Der hohe Detaillierungsgrad der Vorschriften und Empfehlungen im Gestaltungshandbuch lässt vermuten, dass alles, was nicht ausdrücklich als erlaubt erwähnt wird, verboten ist. Das könnte dazu führen, dass bei der Gebäudesanierung keine anderen Aspekte oder Anliegen als die des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Insbesondere findet keine Berücksichtigung artenschützender Maßnahmen wie die Schaffung von Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten oder für Fledermäuse statt.	Aus dem Denkmalschutzrecht ergibt sich eine besondere Bedeutung des Schutzgegenstandes. Das Gestaltungshandbuch zeigt auf, wie denkmalrechtlich mit den Gebäuden umgegangen werden kann, um denkmalrechtlich zulässig zu sein. Regelungen zu artenschützenden Maßnahmen werden im Gestaltungshandbuch nicht getroffen. Sie sind einzelfallbezogen mit der Denkmalbehörde abzustimmen.
15.8	Das Verbot von Solaranlagen auf Bestandsgebäuden sollte aufgehoben werden. Neuere Techniken, wie Solarziegel sind mit dem Denkmalschutz durchaus vereinbar. Es sollte unbedingt auf eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Masterplans 100% Klimaschutz geachtet werden.	Dem Denkmalschutz kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Sollten sich neue technische Möglichkeiten ergeben, wäre in Abstimmung mit dem Denkmalamt eine Einzelfallentscheidung herbei zu führen.
15.9	Der Dateiname der Unterlage 13 ist falsch; er müsste heißen "Bestandserfassung".	Der Dateiname lautet „13_Baumuntersuchung_Bestandserfassung_28052014“ und bedarf keiner Änderung.
16.0	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.05.2017	
16.1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gesichert beziehungsweise verlegt werden müssen.	Es wird davon ausgegangen, dass die Deutsche Telekom die Verlegung der Bestandsleitungen ausreichend abgesichert hat. Sofern neue Leitungen geplant sind können diese mit einem einzutragenden Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt werden, auf Basis dessen dann das weitergehende Nutzungsrecht mit dem jeweiligen Flächeneigentümer zu vereinbaren ist.
16.2	Nach dem Planentwurf liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die jedoch zur Aufrechterhaltung der Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden. Es wird um Sicherung der rot markierten Telekommunikationsanlagen der Telekom gebeten. Die betroffenen Flächen sind mit einem Lei-	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	tungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland als zu belastende Fläche festzusetzen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland im Grundbuch mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."	
16.3	Zur Anbindung von Gebäuden an die Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Um rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, wird gebeten, den Bauträger anzuhalten, sich mit dem Planungsbüro so früh wie möglich, spätestens, jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, in Verbindung zu setzen. Es wird um die Übersendung der Ausbaupläne gebeten.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.
16.4	Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.	Im Bereich des Entwicklungsbandes wird eine neue Erschließung erstellt und auf dem Reitplatz sowie der Fläche mit der Hochgarage nördlich der Stallungen werden neue Baufelder festgesetzt. Von Bestandsleitungen betroffen ist zudem die Neubaufäche der Polizei. Die restlichen Bestandsleitungen laufen unterhalb von Flächen, für die keine neuen Bauflächen festgesetzt werden. Den Flächeneigentümern werden die Leitungspläne zur Verfügung gestellt, damit sie sich mit der Telekom abstimmen können.
16.5	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 16.1.
16.6	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	Es wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.
17.0	Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 18.05.2017	
17.1	Gegen die Planung werden keine haben wir keine Einwände vorgebracht. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
18.0	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 01.06.2017	
18.1	Die Konversion bietet die einmalige Gelegenheit für die Stadt Heidelberg auch die Voraussetzungen für die Wirtschaft zu verbessern und Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern und zu schaffen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
18.2	Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Die Stadt Heidelberg muss auch in Zukunft in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für potentielle Neuansiedlungen Reserveflächen zur Verfügung stehen. Somit kann das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot am Standort erhalten und ausgebaut werden. Darüber hinaus hängt der Wohlstand der Kommunen ganz maßgeblich von der Wirtschaft, insbesondere von den vielen kleinen und mittelständischen Betrieben ab. Die städtischen Haushalte werden zu einem erheblichen Teil von der Gewerbesteuer getragen. Zudem ist anzumerken, dass die Ansiedlung expansionswilliger Firmen aus dem Unternehmensbestand der Region und die Neuansiedlungen von Unternehmen tendenziell die Gewerbesteuereinnahmen erhöhen. Ohne solche zusätzlichen Einnahmen für die städtischen Haushalte lassen sich die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen auch langfristig nicht refinanzieren.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
18.3	Die Campbell Barracks eignen sich hervorragend für eine zukünftige gewerbliche Nutzung. Begrüßt wird die Bereitstellung von Gewerbeflächen im Plangebiet. Wichtig ist, dass auch tatsächlich nutzbare Flächen für die Wirtschaft entstehen.	Neben eingeschränkten Gewerbeflächen werden Mischgebietsflächen festgesetzt, in denen auch gewerbliche Betriebe unterzubringen sind. Auch auf den Sondergebietsflächen werden Arbeitsplätze untergebracht und ein Lehrbetrieb erfolgen.
18.4	Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen lärmvorbelasteten Bereichen und Wohnnutzung. In der Praxis entwickeln sich Mischgebiete jedoch häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es kommt somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Sollte unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnbaufläche in diesen Bereichen realisiert werden, würde diese direkt an die geplanten Gewerbeflächen grenzen und gegebenenfalls Nutzungskonflikte hervorrufen beziehungsweise die gewerbliche Nutzung einschränken. Zudem wäre eine solche Entwicklung gegensätzlich zu der an dieser Stelle angedachten Nutzung des Masterplans, die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil zu entwickeln. Es wird die Gefahr gesehen, dass sich der Bereich östlich des Entwicklungsbandes nicht als „Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil“, sondern als „Wohnbaufläche mit op-	Das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs mit Flächen östlich und westlich des Entwicklungsbandes wurde in den Bebauungsplan auf den Grundlagen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung „übersetzt“. Der Vertragspartner hat sich dabei vertraglich verpflichtet, das gemischt-genutzte Konzept östlich des Entwicklungsbandes umzusetzen. Die Flächen westlich des Entwicklungsbandes sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Dem planerischen Trennungsgesetz wird damit entsprochen.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	tionalen Wirtschaftsanteil“ entwickelt. Daher ist in den weiteren Verfahren zwingend darauf zu achten, dass auch tatsächlich eine gemischte Nutzung, mit dem Schwerpunkt Wirtschaft entsteht.	
18.5	Unter dem Aspekt der Sicherung von gewerblich nutzbaren Flächen sowohl westlich als auch östlich des Entwicklungsbandes wird angeregt, die östlich am Entwicklungsband liegenden Flächen in Teilbereichen als eingeschränkte Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Somit könnte eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und potentielle Nutzungskonflikte vermieden werden. Zudem würde den Festsetzungen des Masterplans (die Flächen östlich des Entwicklungsbandes als Wirtschaftsflächen mit optionalem Wohnanteil zu entwickeln) Rechnung getragen werden.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 18.4.
19.0	Kurzpfälzisches Museum, Mail vom 27.04.2017	
19.1	Zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit.	Der Hinweis zur Vorlaufzeit wird mit in die Begründung aufgenommen. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Aufgabe der Bauwilligen sich vorab abzustimmen.
20.0	Amt für Baurecht und Denkmalschutz (hier Untere Denkmalbehörde), Schreiben vom 19.05.2017	
20.1	Aus Gründen der Transparenz sollte schon im Kapitel „Diskussion Exerzierhalle“ in der Überschrift klargestellt werden, dass es um den Abriss der Exerzierhalle geht. Der Begriff „Diskussion“ legt nahe, dass der Fortbestand der Exerzierhalle nach dem Willen der Stadtplanung noch offen ist. Ziel des Bebauungsplans ist die Neubebauung und damit der Abriss der Halle. Dies sollte so auch klar benannt werden. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde ist die Exerzierhalle durch die vorgenommenen Umbauten stark verformt, so dass der Zeugniswert des Gebäudes als Überlieferung aus der Bauzeit der 1930iger Jahre sehr eingeschränkt ist. In der Abwägung mit dem Ziel, den Paradeplatz über eine öffentlichkeitswirksame Nutzung in einem Neubau westlich des Paradeplatzes zu beleben, überwiegt hier das öffentliche Interesse am Substanzerhalt der Exerzierhalle. Die Bewertung durch das Landesamt für Denkmalpflege bleibt abzuwarten.	In dem Kapitel „Diskussion Exerzierhalle“ sind denkmalpflegerische Gründe mit aufgeführt, die zur Unterschutzstellung geführt haben. Insofern ist der Begriff der „Diskussion“ angemessen.
20.2	Es wird begrüßt, dass das Gestaltungshandbuch über die örtlichen Bauvorschriften eine Verbindlichkeit des Regelwerks zu schaffen. Andererseits widerspricht ein engmaschiges Regelwerk den Grundsätzen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Nach § 7, 8 Denkmalschutzgesetz entscheidet die untere Denkmalbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen. Dieses Ermessen kann auch	Es wurden die Regelungen aus dem Gestaltungshandbuch als örtliche Bauvorschriften übernommen, die im Gestaltungshandbuch als „Muss“-Vorschriften formuliert wurden. Zusätzlich wird aufgenommen, dass abweichende Einzelfallentscheidungen durch die Denkmalbehörde getroffen werden können.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	nicht durch andere Vorschriften eingeschränkt werden. Es wird die Gefahr der Überregulierung gesehen, die im Einzelfall einer qualitativ guten Lösung entgegenstehen könne, obwohl sie denkmalverträglich ist. Es wird empfohlen, die Regelungen des Gestaltungshandbuchs nicht in die örtlichen Bauvorschriften zu übertragen.	
20.3	Die Zulässigkeit von neuen Bestandsöffnungen an den Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 13, 15 ist eine Frage des Denkmalschutzes. Örtliche Bauvorschriften kann nicht die Bewertung der Denkmalschutzbehörden obsolet machen. Die Zulässigkeit von Eingriffen in die originale Bausubstanz werden im denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und entschieden.	siehe Umgang mit Stellungnahme zu 20.2
20.4	Die Öffnung von Fassadenteilen am Gebäude 31 bedarf grundsätzlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die eine Einzelfallentscheidung ist.	siehe Umgang mit Stellungnahme zu 20.2
21.0	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 19.05.2017	
21.1	Im Vorentwurf des Umweltberichts wird im Kapitel 6.2 Regenwasserbewirtschaftung genannt: "Im weiteren Verfahren wird ein Regenwasserentwässerungskonzept für die Südstadt erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht ergänzt." Unter den Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen die Ergebnisse eingearbeitet und Anpassungen an das Regenwasserbewirtschaftungskonzept erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Ausführungen noch sehr vage. Eine fachliche Stellungnahme ist nur bedingt möglich.	Grundsätzliche Vorschläge zur Regenwasserbewirtschaftung werden in den Bebauungsplanverfahren einfließen. Ein Vorabzug des Regenwasserentwässerungskonzeptes wird Gegenstand der Auslegung sein. Er bedarf jedoch noch der weiteren Abstimmung.
21.2	Das Thema Stadtklima wird mit Verweis auf das "Geo-Net-Gutachten" in Kapitel 6.3 korrekt behandelt. Bei der Festsetzung und Erläuterungen zur Dachbegrünung sind die Angaben zu Substratstärken beziehungsweise Hinweise zum Dachbegrünungsleitfaden oder die Höhe des Substrataufbaus bei Tiefgaragen nicht aufgeführt und zu ergänzen.	Im Entwurf wird eine weitergehende Festsetzung zur Dachbegrünung und auf Dächern von Tiefgaragen bei Neubauten aufgenommen.
21.3	Beim 1. Absatz des Kapitels Altlasten sollte der erste Satz gestrichen werden, da die Inhalte teilweise überholt sind und nachfolgend der Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgeführt ist.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.
21.4	Beim 3. Absatz des Kapitels Altlasten ist der Satz "Derzeit werden weitere Untersuchungen durchgeführt, um die Sanierungsmaßnahmen detaillierter festzulegen" zu streichen. Beim vorangegangenen Satz ist das Wort "gegebenenfalls" zu entfernen. Die Untersuchungen wurden mit dem Ergebnis, dass für die spätere Nutzung ein Bodenaustausch erforderlich ist, bereits durchgeführt.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
21.5	Die Überschrift zum Kapitel „Abfallflächen" sollte in "Vorhandene Auffüllschichten" umbenannt werden. Entsprechend ist die Oberkapitel-Überschrift abzuändern.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.
21.6	Der 2. Absatz zu dem in der Abbaugrube eingebrachte Füllmaterial sowie der 2. und 3. Satz des 3. Absatzes auf der Seite 29 sind zu streichen.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.
21.7	Es ist aufzunehmen, dass bei Entseidelungen gegebenenfalls in den Bereichen mit den hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden muss. So sind bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für die PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.
21.8	Es ist aufzunehmen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Anlagen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube nicht möglich ist.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.
21.9	Im Umweltbericht sind im Kapitel 6.1 die Aussagen entsprechend 21.2 bis 5.7 und die Ziffer D Hinweise im Bebauungsplan abzuändern.	Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme geändert (siehe Begründung Kapitel 5.7)
21.10	Es wird darauf hingewiesen, dass zurzeit die Bundes-Bodenschutz-Verordnung überarbeitet wird. Bei der Überarbeitung werden voraussichtlich die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezüglich Benzo(a)pyren deutlich herabgesetzt.	In der Begründung wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahmen aufgenommen.
21.11	Das schalltechnische Gutachten und auch das Schallschutzkonzept befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens kann erst nach Vorlage des ergänzten Gutachtens erfolgen.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
21.12	Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel wie beispielsweise LED-Lampen und insektenfreundliche Lampengehäuse zu verwenden. Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.	Im Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme ein Hinweis aufgenommen.
21.13	Alle Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen und als Auflage für Baugenehmigungen zu nennen.	Die Bestandsbäume, die durch anvisierte Neubaumaßnahmen nicht betroffen sind, werden als zu erhalten festgesetzt. Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut beteiligt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Eine abschließende Beurteilung der durch den Bebauungsplan betroffenen Bäume (Fällbäume) und der Eingriffs- und Ausgleichssituation kann erst nach der Festlegung der anzupflanzenden Bäume erfolgen.	
21.14.	Es wird empfohlen festzusetzen, dass insbesondere süd- und westexponierte fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Rankpflanzen zu begrünen sind.	In den Umweltbericht wird die Empfehlung aufgenommen. Es wird jedoch keine verpflichtende Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
21.15	Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der 2014 und 2015 bereits vorgenommenen Erfassungen der Fauna ergänzende Untersuchungen stattfinden. Eine qualifizierte Stellungnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundes-Natur-Schutzgesetz kann erst nach Vorliegen der Gutachten und Nennung der Artenschutzmaßnahmen im Umweltbericht erfolgen.	Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut beteiligt.
21.16	Es wird gebeten, dass bei den abgedruckten Hinweisen zum Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter neben Mauern auch Fassade von Neubauten und Sanierungsgebäuden auch Nistkästen aufgenommen werden.	Der Bitte wird gefolgt und die Ergänzungen werden aufgenommen.
21.17	<p>Es wird empfohlen, dass zum Vogelschutz bei stark spiegelnden, großen Fensterflächen oder Durchsichten im Bereich von Balkonen und Terrassen die Verwendung von "vogelfreundlichem" Glas oder einer entsprechenden Fassadengestaltung beispielsweise durch vorgehängte Lamellen empfohlen werden.</p> <p>Nachgang Formulierungsvorschlag (04.07.2017): „Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Verglasungen der Fassade sind wirksame Materialien zu verwenden (Vogelschutzglas, Glasbausteine, halbtransparente Verglasungen, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder sichtbare Folien, den Glasfassaden vorgehängte Sonnenschutzsysteme beziehungsweise Rankgitterbegrünung)“.</p>	<p>Für Neubauten wird eine entsprechende Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Festsetzung B-Plan: Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materialien zur Vermeidung von Vogelschlag zu verwenden.</p> <p>Textlich wird der zweite Satz im Umweltbericht aufgenommen.</p>
21.18	Eine qualifizierte Stellungnahme zur Beurteilung der Eingriffs- und Ausgleichssituation von Natur und Landschaft / Ortsbild kann erst nach deren Fertigstellung im Umweltbericht erfolgen.	Das Amt wird als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erneut beteiligt.
21.19	Es wird gebeten, dass in der Begründung im Kapitel Energie neben der Energiekonzeption auch der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzeption-Konversionsflächen aufgenommen wird.	Der Bitte wird gefolgt und die Ergänzungen aufgenommen.
22.0	Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.06.2017	

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
22.1	Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden im Vorfeld des Verfahrens mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt. Der Hinweis auf das gemeinsam erarbeitete Gestaltungshandbuch ist in der Begründung aufgeführt. Es werden von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben hervorgebracht.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
22.2	Das neu geplante Baufeld im Süden der Anlage über reicht über die bisherige Abgrenzung der Mauer hinausreicht. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, wenn die historischen Grenzen des Ensembles beibehalten bleiben und das Baufeld innerhalb des Mauerzuges angeordnet wird.	Der Wunsch der Beibehaltung der historischen Grenze wird als Aufgabe mit in das Verfahren zur Mehrfachbeauftragung Sickenplatz eingebracht, in dem Vorschläge für einen Neubau auf der Fläche zu erarbeiten sind. Eine Mauer ist jedoch nicht mehr erhalten. Sie wurde durch einen Zaun ersetzt.
22.3	Flächig betroffen ist die Liste Nr. 3 (Siedlung aus der Jungsteinzeit) und gegebenenfalls die unmittelbar angrenzende moderne Römerstraße, die den Verlauf eines antiken römischen Straßenzuges aufgenommen hat. Im Bereich der jungsteinzeitlichen Siedlung sind auch jüngere Fundstücke bis hin zur römischen Epoche bekannt geworden. Einer flächigen Neubebauung sollte in bislang nicht gestörten Bereichen beispielsweise durch eine Unterkellerung eine Geländeprospektion vorgeschaltet werden, um die Befunderhaltung und -dichte überprüfen zu können. Erst unter dieser Voraussetzung wären Kosten für eventuell erforderliche archäologische Ausgrabungen und deren Dauer zu ermitteln. Die Kosten für die Prospektion und gegebenenfalls die Ausgrabung sind vom Verursacher zu tragen.	Im Kapitel „Archäologisches Kulturdenkmal“ der Begründung wird auf die aus der Jungsteinzeit stammende Siedlung hingewiesen. In den Hinweisen wird aufgenommen, dass bei einer flächenhaften Neubebauung eine vorgeschaltete Geländeprospektion durchzuführen ist.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.04.2017 bis zum 19.05.2017

Umgang mit den Stellungnahmen von Ämter der Stadt Heidelberg, die keine Behörden und Träger öffentlicher Belange sind:

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
1.0	Amt für Liegenschaften, Mail vom 05.05.2017	
1.1	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 6.4.2 „Für Fußgänger soll es einen Durchgang im Nordflügel der Kreativwirtschaft zwischen dem Reitplatz und dem Parkhaus im Norden geben.“ ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
1.2	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 8.1.9 „Im Nordflügel des Gebäudes 31 ist ein öffentlicher Durchgang mit Gehrecht herzustellen.“ ersatzlos zu streichen. Mit der Formulierung „ist“ müsste ein jederzeit begehbarer öffentlicher Durchgang realisiert werden. Dadurch entstünden neben den Kosten für die Herstellung des Durchgangs noch laufende Unterhaltungskosten. Es sollte die Möglichkeit offengehalten werden, den Durchgang wieder zu schließen, sollten die Kosten für die Unterhaltung in keinem Verhältnis stehen. Ein ständig begehbarer öffentlicher Durchgang kann nicht funktionieren und muss in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten für die Herstellung und die Unterhaltung stehen.	Die „Ist“-Formulierung wird in eine „Soll“-Formulierung geändert. Die Möglichkeit einer Durchwegung ist zu schaffen.
2.0	Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Schreiben vom 16.05.2017	
2.1	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 6.4.2 „Für Fußgänger soll es einen Durchgang im Nordflügel der Kreativwirtschaft zwischen dem Reitplatz und dem Parkhaus im Norden geben.“ ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
2.2	Im Bereich der ehemaligen Stallungen sind Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen der Gebäude bis maximal 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Diese Beschränkung sollte für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft nicht gelten, da Verkaufsräume beispielsweise von Galerien durchaus größer als 50 m <sup>2</sup> sein können, so dass diese Beschränkung bei den vorhandenen Raumgrößen schwer umzusetzen ist. Es ist nicht davon auszugehen, dass es im neuen Kreativwirtschaftszentrum zahlreiche Verkaufsflächen geben wird, so dass der Aufbau eines gesonderten Einzelhandelsstandortes nicht zu befürchten ist.	Die größten Räume im Erdgeschoss der Stallungen, die sich als Verkaufsraum anbieten sind maximal 100 m <sup>2</sup> groß. Da die Festsetzung sich auf die Einheit „Betrieb“ bezieht, wird die Beschränkung der Verkaufsfläche von 50 m <sup>2</sup> auf 100 m <sup>2</sup> angehoben.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
2.3	Die Baugrenzen um das Gebäude der Kultur- und Kreativwirtschaft sind eng gefasst. Fluchttüren müssen so zu gestalten sein, dass für die flüchtenden Personen keine Gefährdung ausgeht. Ebenso schränkt ein enges Baufenster die Realisierbarkeit von Anbauten wie beispielsweise Fluchttreppen ein. Es sollte ein entsprechend großer Abstand zur Verfügung stehen. Die vorhandenen technischen Anlagen werden gegebenenfalls verwendet, so dass diese nicht vollständig entfernt werden. Es wird angeregt, den Text entsprechend anzupassen, damit die notwendige Flexibilität gewährleistet werden kann.	Aufschlagende Fluchttüren benötigen keine zusätzlich festgesetzten Bauflächen, um zulässig zu sein. Es sind ausreichend Abstände zu öffentlichen Flächen vorhanden, dass Fluchttüren über den privaten Flächen aufschlagen. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume gehören nach Landesbauordnung Baden-Württemberg bis 40 <sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zu den verfahrensfreien Vorhaben.
2.4	Es sollte sichergestellt sein, dass eine Erschließung im Inneren des Kreativwirtschaftszentrums möglich ist. Stellplätze, sowie sogenannte Multifunktionsflächen zum Be- und Entladen sowie für die Anlieferung durch größere Sprinter müssen entsprechend angeordnet werden. Dafür ist ausreichend Platz zur Verfügung zu stellen. Dies ist im vorliegenden Plan nicht entsprechend berücksichtigt. Die Stellplätze an den äußeren Seiten der alten Stallungen sind als öffentliche Parkfläche geplant. Hier ist darauf zu achten, dass die Eingänge des Zentrums nicht durch Längsparker oder Bepflanzungen blockiert werden.	Festgesetzt werden die Stellplatzflächen entsprechend dem Bauantrag. Multifunktionsflächen werden nicht gesondert festgesetzt und werden durch den Bebauungsplan nicht gesondert geregelt. Zwischen den Gebäuden und den nächstgelegenen öffentlichen Flächen liegen mindestens 3 Meter tiefe private Flächen.
2.5	Es wird darum gebeten, den Satz im Kapitel 8.1.9 „Im Nordflügel des Gebäudes 31 ist ein öffentlicher Durchgang mit Gehrecht herzustellen.“ ersatzlos zu streichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt es dem Karlstorbahnhof unbenommen, einen eigenen Durchgang durch das Gebäude herstellen.
2.6	Es sind für die unter 3.4 beschriebenen Funktionen ausreichende Flächen zu sichern. Dafür ist im Zusammenhang mit dem Erhalt oder Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein ausreichender Platz zur Verfügung zu stellen.	Die Festsetzung zum Pflanzen von Bäumen wird so formuliert, dass eine ausreichende Flexibilität in der Standortwahl vorgenommen werden kann. Es liegt dann im Ermessen der Bauwilligen, dieses gestalterisch zu lösen. Bestehende Bäume sind vor Ort erkennbar und die Planung kann sich darauf einstellen.
3.0	Amt für Baurecht und Denkmalschutz (hier außerhalb der unteren Denkmalbehörde) Schreiben vom 19.05.2017	

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
3.1	<p>Es ist mit dem Rechtsamt zu klären, ob die wohnungspolitischen Handlungsvorgaben im B-Plan verbindlich festgesetzt werden können. Bisher war dies nur über städtebauliche Verträge möglich.</p> <p>2015 wurden die Handlungsvorgaben zum Baulandmanagement fortgeschrieben. Die Festlegungen in Ziff. 6.3 entsprechen nicht diesen aktuellen Vorgaben, insbesondere ist die Angabe zur Mietpreisbindung und die verwendete Bezugsgröße „20% des neu geschaffenen Wohnraums“ anstatt der entstehenden Wohnflächen noch auf dem alten Stand. Es wird gebeten, die aktuellen Regelungen zum Baulandmanagement umfassend einzuarbeiten, damit die Einhaltung der Regelungen im Bedarfsfall auch tatsächlich durchgesetzt werden können.</p> <p>Im vorliegenden Fall stellt sich auch die Frage, warum sich die Bindung nur auf Mietwohnungen und nicht auch noch auf Eigentumswohnungen beziehen.</p>	<p>Eine Festsetzung der wohnungspolitischen Handlungsvorgaben im Bebauungsplan aus Sicht der zuständigen Fachämter nicht notwendig, da der gebundene Wohnraum über eine vertragliche Regelung mit dem Investor abgesichert ist. Die im Vertrag geregelte Bezugsgröße für die gebundenen Wohnungen entspricht der aktuellen Regelung des Baulandmanagements. Die Festlegung, dass sich die Bindung nur auf Mietwohnungen bezieht, war im Vorfeld abgestimmt worden.</p>
3.2	<p>Beim eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 sollte die Diskothek klar benannt werden.</p>	<p>Diskotheken fallen in der Baunutzungsverordnung unter dem Begriff der Vergnügungsstätten, wobei der Karlstorbahnhof als Gesamteinheit gesehen wird. Im Schallgutachten ist die Diskothek (klubK) berücksichtigt und wird dort benannt. In der Begründung werden die Nutzungseinheiten der Vergnügungsstätte Karlstorbahnhof aufgenommen.</p>
3.3	<p>Verkaufsflächen für Einzelhandel könnten von 50 m<sup>2</sup> auf beispielsweise 100 m<sup>2</sup> nach oben gesetzt werden und wären dann immer noch städtebaulich verträglich.</p>	<p>Die größten Räume im Erdgeschoss der Stallungen, die sich als Verkaufsraum anbieten sind maximal 100 m<sup>2</sup> groß. Da die Festsetzung sich auf die Einheit „Betrieb“ bezieht, wird die Beschränkung der Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> angehoben.</p>
3.4	<p>Aufgrund der Zunahme von Hotels sollten Beherbergungsbetriebe in allen eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.</p>	<p>Städtebaulich wird an diesem Standort nicht die Notwendigkeit gesehen, diese Nutzung einzuschränken, zumal die Nutzungen mit den „gesetzten Nutzern“ und dem wettbewerblichen Dialog (Vertrag) festgelegt wurden. Ein Hotel-Konzept, das als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann, liegt nicht vor.</p>
3.5	<p>Für die Mischgebiete sollte überlegt werden, ob Beherbergungsbetriebe nicht ausgeschlossen werden sollten oder zumindest auf Teilbereiche konzentriert werden.</p>	<p>Städtebaulich wird an diesem Standort nicht die Notwendigkeit gesehen, diese Nutzung einzuschränken, zumal im wettbewerblichen Dialog diese Art der Nutzung von dem Bieter mit eingebracht wurde.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
3.6	<p>Grund- und Geschossflächenzahl muss im SO Polizei so bemessen werden, dass für den Neubau 8.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche dort zulässig gebaut werden können. Die Grund- und Geschossflächenzahl müssen im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe gedacht werden. Alle Maßzahlen müssen die Realisierung des Neubaus der Polizei gewährleisten.</p>	<p>Die festgesetzte Baumassenzahl bezieht sich auf eine Bruttogeschossfläche von 8.500 m<sup>2</sup> auf der Neubaufäche der Polizei. Die Baumassenzahl ist ein gängiges Instrument zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatzes 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Die Bezugsfläche ist hier die Sondergebietsfläche für den Neubau, die von der übrigen Sondergebietsfläche „Polizei“ mit den Bestandsgebäuden durch die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" abgegrenzt wird. Diese Fläche hat eine Größe von circa 6.920 m<sup>2</sup>. Innerhalb des festgesetzten Baufensters können circa 29.750 m<sup>3</sup> Bauvolumen untergebracht werden (6.920 m<sup>2</sup> x 4,3 m). Bei einer Bruttogeschossfläche von 8.500 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,5 m ein Bauvolumen von 29.750 m<sup>3</sup>. Aufgrund eines Bauvorbescheides für die Neubaufäche der Polizei wird die Baumassenzahl auf 6,3 angehoben, um die angestrebte Nutzfläche realisieren zu können.</p>
3.7	<p>Bei der Festsetzung zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sollte festgesetzt werden, dass die dargestellten / festgesetzten Abmessungen Maximalwerte sind und die endgültigen Abmessungen der Balkon-, Terrassen- und sonstigen Anbauten im jeweiligen denkmalrechtlich Verfahren endgültig festgelegt werden. Das Gestaltungshandbuch enthält keine Angaben zu detaillierten Abmessungen, es sind lediglich Flächen ohne Maßvorgabe festgelegt.</p>	<p>Die Bauweise wird nicht festgesetzt. Die maximalen Abmessungen von Balkon-, Terrassen- und sonstigen Anbauten sind den Plänen des Gestaltungshandbuches entnommen, in dem die entsprechenden Flächen bestimmt wurden. Diese Flächen wurden maßstabsbezogen in textliche Festsetzungen übersetzt.</p>
3.8	<p>Bei der Festsetzung des Paradeplatzes als öffentliche Grünfläche sollte die geplante Nutzung Außengastronomie als zulässig festgesetzt werden. Gegebenenfalls sollte der Standort für ein fahrbares Kiosk/Cafe vorgesehen werden.</p>	<p>Mit dem Wettbewerb zum „Grünen Band des Wissens“ soll ein Nutzungskonzept zum Paradeplatzes festgelegt werden. Eine konkrete Entscheidung, ob dazu auch eine Außengastronomie gehört, wird hierzu noch erfolgen. In der Begründung wird die Festsetzung aufgenommen, dass eine Außengastronomie eine mögliche Nutzungseinheit auf dem Paradeplatz sein kann, ohne diese jedoch örtlich bestimmen. Ein fahrbares Kiosk/Cafe ist kein Vorhaben nach § 29 BauGB.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
3.9	Es wird begrüßt, dass das Gestaltungshandbuch über die örtlichen Bauvorschriften eine Verbindlichkeit des Regelwerks zu schaffen. Andererseits widerspricht ein engmaschiges Regelwerk den Grundsätzen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Nach § 7, 8 Denkmalschutzgesetz entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen. Dieses Ermessen kann auch nicht durch andere Vorschriften eingeschränkt werden. Es wird die Gefahr der Überregulierung gesehen, die im Einzelfall einer qualitativ guten Lösung entgegenstehen könne, obwohl sie denkmalverträglich ist. Es wird empfohlen, die Regelungen des Gestaltungshandbuchs nicht in die örtlichen Bauvorschriften zu übertragen.	Es wurden die Regelungen aus dem Gestaltungshandbuch als örtliche Bauvorschriften übernommen, die im Gestaltungshandbuch als „Muss“-Vorschriften formuliert wurden. Soll-Vorschriften wurden nicht übernommen, da hier ein Ermessen in der Auslegung der Denkmalschutzbehörde gesehen wird.
3.10	Die Festsetzung für Außenflächen denkmalgeschützter Gebäude (Werbeanlagen nur als freistehende Metallstelen zulässig) steht im Widerspruch zur allgemeinen Unzulässigkeit von Pylonen und Stelen. Dabei sind Pylone und Stelen bei Kulturdenkmalen gerade geeignet.	2 Stelen je Gebäude werden als freistehende Metallstelen bis zu einer Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 1,5 m Breite im Farbton DB 703 zulässig. Pylone bleiben weiterhin unzulässig.
3.11	Die Ausführungen zu Gründächern und Solaranlagen im Zusammenhang mit Energieeffizienz sind auf Grundlage des § 74 Landesbauordnung nicht möglich. Eine Rechtfertigung kann nur Gestaltung sein.	Nach § 74 Absatz 1 Nummer 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg können Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Ein weiterer Hinweis zu rechtlichen Grundlage ergibt sich aus den letzten Satz der Nummer 1. In der Begründung wird ausgeführt, warum Solaranlagen bei Gründächern aufgeständert werden müssen. Der Aspekt der Gestaltung wird in der Begründung stärker hervorgehoben.
3.12	Die Festsetzung, dass pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig ist, wird begrüßt. In Bezug auf die Praxishochschule könnte diese Festsetzung zu eng sein. Empfohlen wird eine Ausnahmeregelung entsprechend dem Bebauungsplan "Rohrbach-Mitte" aufzunehmen: „Ausnahmen hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Struktur des Areals „Campbell Barracks“ einfügt.“	Dem Vorschlag wird in der Form gefolgt, dass die Ausnahme auf maximal 2 weitere Werbeanlagen beschränkt wird. Es wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.
3.13	Bei der textlichen Festsetzung zu Solaranlagen liegt ein Schreibfehler vor. Es stellt sich die Frage, ob technische Dachaufbauten bis zur Höhe der Attika zulässig sind. Es wird vorgeschlagen, die maximale Attikahöhe festzuschreiben oder klarstellend zu ergänzen, dass diese höchstens bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig sind.	Der Schreibfehler wird korrigiert. Es wird klargestellt, dass die Attika die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten darf.
3.14	Es wird angezweifelt, dass es vor dem Hintergrund verschiedener Bauherren möglich sein wird, Nebenanlagen im Plangebiet einheitlich zu gestalten. Die Festsetzung erscheint zu unbestimmt zu sein.	Die Festsetzung wird auf zwei Teilgebiete (MI 1 – 4) und (GEE 1 bis 4) mit Neubauten beschränkt. Es handelt sich nach gegenwärtigen Stand um 2 Bauherren, für die eine einheitliche Gestaltung von Nebenanlagen vorgeschrieben wird.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
4.0	Landschafts- und Forstamt, Schreiben vom 24.05.2017	
4.1	Es wird darauf hingewiesen, dass zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Campbell Barracks das Projekts „Grünes Band des Wissens“ im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ durchgeführt wird.	Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.
4.2	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, dass die im Zuwendungsantrag für das Projekt „Grünes Band des Wissens“ formulierten Zielsetzungen als planerische Grundlagen für diesen räumlichen Teilbereich des Bebauungsplans zu beachten und mit den entsprechenden Festsetzungen umzusetzen sind.	Es können nur die Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden, die zeitlich sich so verfestigt haben, dass eine planerische Sicherung über den derzeitigen Stand hinaus sinnvoll ist. Die Festsetzungen zu den Flächen des Projekts wurden so gewählt, dass eine möglichst breite Nutzungspalette auf den Flächen ausgeführt werden kann.
4.3	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, dass für die Flächen des Planungsgebiets „Grünes Band des Wissens“ vor Ablauf des Wettbewerbsverfahrens keine abschließenden Festlegungen diskutiert werden können.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 4.2.
4.4	Zu Punkt 4.1 ist zu berücksichtigen, dass die Verfahrensläufe von Bebauungsplan und Wettbewerb über den gesamten Verlauf aufeinander abgestimmt werden müssen.	Siehe Umgang mit Stellungnahme zu 4.1 und 4.2.
4.5	Die Planinhalte zum Wettbewerblichen Dialog sollten in den Bebauungsplan übernommen werden. Dies gilt für die Gestaltung der öffentlichen und öffentlich wahrnehmbaren Räume mit der internen Erschließung, der Gestaltung von grünen Blockinnenbereichen und der Anlage von Baumreihen und Grünräumen ebenso wie für die Freiraumgestaltung des Entwicklungsbandes. Hier sollten die Aufenthaltsbereiche in Form von platzartigen Aufweitungen an Ost- und Westseite des Erschließungsbandes als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend werden die Festsetzungen auf den privaten Flächen zum Gebiet des wettbewerblichen Dialoges nicht über das hinausgehen, was bei anderen privaten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt wird. In den Entwurf werden noch zu pflanzende Bäume festgesetzt. Weitergehende Vorschriften zur Gestaltung von Blockinnen- oder privaten Aufenthaltsbereichen werden nicht gemacht.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
4.6	<p>Im Bebauungsplanorentwurf sind bisher nicht berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- am Entwicklungsband 23 Bäume;</li> <li>- am Reitplatz je 4 Bäume an der Ostseite der geplanten neuen Solitärgebäude mit der Entwicklung der entsprechenden öffentlich zugänglichen Freiräume;</li> <li>- an der Ostseite des Entwicklungsbandes die Entwicklung von 2 taschenartigen Plätzen mit je 3 Bäumen;</li> <li>- im Blockinnenbereich zwischen Entwicklungsband und Paradeplatz die Entwicklung von begrüneten Innenbereichen mit zwei mal 4 Baumpflanzungen;</li> <li>- im Blockinnenbereich eine Sichtachse zwischen Entwicklungsband und Paradeplatz die Pflanzung einer Baumreihe bestehend aus 6 Bäumen. Bei einem Bau einer Tiefgarage würden die Bäume keinen Anschluss mehr an das Grundwasser haben. Notwendig wäre eine aufwändige Bewässerungs- und Belüftungstechnik und es könnten maximal mittelkronige Bäume gepflanzt. Die spätere Unterhaltung wird sehr kostenintensiv. Die Sichtachse mit dem Gehweg darf daher nicht unterbaut werden.</li> <li>- am Loop die Pflanzung von je 6 Bäumen an Nord- und Südseite des vorgenannten Blocks;</li> <li>- am H-Gebäude die Entwicklung einer öffentlich zugänglichen Fläche mit der Pflanzung von 4 Bäumen.</li> </ul>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen getroffen. Dieses betrifft sowohl öffentliche als auch private Flächen. Verwiesen wird auf den Umgang zur Stellungnahme zu 4.5.</p>
4.7	<p>Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Aussagen zum zu schützenden Baumbestand müssen im Einzelnen, Baum für Baum, überprüft werden.</p> <p>Nach dem Bebauungsplanentwurf sind einige Serbische Fichten unter Schutz gestellt, die als nicht schutzwürdig eingestuft werden. Auch ist zu erwarten, dass durch das Wettbewerbsergebnis „Der andere Park“ zusätzliche Bäume aufgenommen oder von der Schutzliste gestrichen werden. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, eine abschließende Bewertung der unter Schutz zu stellenden Bäume abzugeben.</p>	<p>Es wird auf den Umgang der Stellungnahmen zu 4.2, 4.5 und 4.6 verwiesen.</p> <p>Bäume, die den Kriterien der Baumschutzsatzung entsprechen, unterliegen dem Schutz der Satzung. Hierzu gehören auch Serbische Fichten. Die im Bereich des ehemaligen Reitplatzes vorkommenden Fichten können grundsätzlich gefällt werden, wenn ein Ausgleich geleistet wird.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
4.8	<p>Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf enthält mit Blick auf die ausstehenden Wettbewerbsergebnisse vom „Grünen Band des Wissens – Der andere Park“ grundsätzlich keine Aussagen zu Festsetzungen von Baumpflanzungen. Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Verlauf der Arbeit am Bebauungsplan eine Festsetzung von Baumstandorten erfolgen wird. Im Hinblick auf die anstehenden Baugenehmigungsverfahren ist es notwendig, sich frühzeitig über Baumstandorte Gedanken zu machen. Die räumliche Wirkung von Baumreihen und Alleen ist unter anderen von der Gleichmäßigkeit der Abstände zwischen den Bäumen abhängig. Eine augenfällige Änderung dieser Abstände, hervorgerufen beispielsweise durch Zu- oder Ausfahrten von Tiefgaragen, stört die räumliche Wirkung der Pflanzungen und die Konsequenz bei der Durchsetzung der Freiflächenplanung empfindlich. Es ist notwendig, die festzusetzenden Baumstandorte räumlich fest zu verorten. Um spätere Bauherren entsprechend zu sensibilisieren, sollte im Begründungstext ausdrücklich auf die Unverrückbarkeit der festgesetzten Baumstandorte hingewiesen werden.</p>	<p>Es wird auf den Umgang der Stellungnahmen zu 4.2, 4.5 und 4.6 verwiesen. Im Übrigen hat sich in der Praxis hinsichtlich der Forderung nach exakten Festlegung von Standorten von zu pflanzenden Bäumen gezeigt, dass eine gewisse Flexibilität in der Standortfestlegung notwendig ist. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die rahmensetzend für die Ausführungsplanungen ist. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind nicht alle Planungen, angefangen von der Hochbauplanung bis zur Tiefbauplanung einschließlich der Verlegung von technischer Infrastruktur mit ihren notwendigen Schutzstreifen bekannt, zumal Planungen im Laufe der Zeit geändert werden. Aus diesen Gründen werden Baumstandorte festgesetzt, die jedoch hinsichtlich ihrer Lage eine gewisse Flexibilität erhalten.</p>
4.9	<p>Aufgrund der zunehmenden sommerlichen Überhitzung gerade der Innenstadtbereiche sind zunehmend Ausfälle von einheimischen Baumarten festzustellen. Bei der Festsetzung von Pflanzgebieten muss daher berücksichtigt werden, dass die entsprechenden Baum- und Pflanzenarten auf jeden Fall standortgerecht sind.</p>	<p>Die Pflanzliste wurde mit dem Fachamt auch in Bezug auf ihre Standortgerechtigkeit abgestimmt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Umgang mit der Stellungnahme
4.10	<p>Der Bebauungsplan muss Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche ausweisen, die sich in Größe und Lage an dem Spielflächenkonzept der Stadt Heidelberg orientieren. Grundsätzlich sind pro Kind / Jugendlichen 11 m<sup>2</sup> Nettospielfläche zur Verfügung zu stellen, hinzu kommen noch einmal 5,5 m<sup>2</sup> Fläche für Eingrünung und Erschließung. Der Gesamtbedarf beträgt als 16,5 m<sup>2</sup> pro Kind / Jugendlichen. Nach den momentan zu erwartenden Einwohnerzahlen leitet sich für der Bereich MTV / Campbell Barracks ein Gesamtspielflächenbedarf von ca. 5.000 m<sup>2</sup> Nettospielfläche ab. Wenn man hiervon den Bereich Lärmschutz- / Spiellandschaft nördlich der Julius-Springer-Schule mit seinen ca. 2.000 m<sup>2</sup> Nettospielfläche abzieht, verbleibt ein Nettospielflächenbedarf von 3.000 m<sup>2</sup>, es müssen also knapp 5.000 m<sup>2</sup> realer Bruttofläche für Spielbereiche im Rahmen des anstehenden B-Planverfahrens nachgewiesen werden.</p> <p>Da die Verortung dieser Bereiche erst nach der Entscheidung des Wettbewerbs „Der andere Park“ erfolgen kann, wird vorgeschlagen, nur die Funktionen als Sicherheit festzusetzen, und zwar im Bereich des Parks bei der Kommandantur/Eddy-Haus sowie in Bereich des Paradeplatzes.</p>	<p>Eine Verortung kann, wie beschrieben, erst nach der Entscheidung des Wettbewerbs „Der andere Park“ erfolgen. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Mindestangaben. Unklar bleibt dabei auch die Flächenverteilung der zwei möglichen Standorte. Im Bebauungsplan erfolgt in Bezug auf den Wettbewerb keine Vorfestlegung von konkreten Standorten und jeweiligen Flächengrößen. Es wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Ausschreibung zum Wettbewerb „Der andere Park“ und den dort formulierten Anforderungen von Spielplatzflächen hingewiesen.</p>
4.11	<p>Die Definition von Anbindungen von Freiräumen der Campbell Barracks an die übergeordneten Freiraumstrukturen, die innere Erschließung mit Geh- und Radwegen, Charakter und Inhalte von Freiräumen und Parkanlagen, Aussagen zu Regenwasserversickerungskonzeptionen und so weiter können erst im Rahmen der Einarbeitung der Wettbewerbsergebnisse des Projekts „Grünes Band des Wissens“ gemacht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme bedarf keine weitere Erörterung.</p>