

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Kirchheim

„Kirchheim - Innovationspark“

Nr. 61.32.07.38.00

Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung  
und Erläuterung der Relevanz für die Entwurfsfassung  
des Bebauungsplans

Stand: Fassung vom 29.09.2017

(Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)



**Stadt  
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

## 1 Verfahren und Abwägung

### 1.1 Einleitungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 18.03.2015.

### 1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.07. 2017 bis einschließlich 11.08.2017. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Umweltbericht lag in dieser Zeit im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme aus.

Die Durchführung der Offenlage wurde am 12.07.2017 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 17.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 im Internet veröffentlicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Äußerung ein.

#### 1.2.1 Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Schreiben vom 18.07.2017

Zur Großsporthalle sind abhängig von der Grundstücksgröße die GFZ und GRZ zu prüfen.

Stellplätze sind auch östlich der Großsporthalle erforderlich, insbesondere für TV-Übertragungen, LKWs für Veranstaltungen, Busse, Personal und Sicherheitsdienste.

Es kann nicht garantiert werden, dass 80 % der Dachfläche durch Fotovoltaik-Anlagen genutzt werden.

Schallschutzanforderungen an die Halle sind bisher nicht kommuniziert oder in der Kalkulation berücksichtigt.

Werbeanlagen im Innen- und Außenbereich sind Voraussetzungen für wirtschaftlichen Erfolg der Halle. Großflächige Veranstaltungsankündigungen, ggf. LED-Flächen oder –Bänder, Werbung von Sponsoren und der Hallenname sollen in die Fassadengestaltung integriert werden. Fahnen und Werbeflächen im Außenbereich sind ebenfalls vorgesehen.

Es ist mit dem Umweltamt ein Energiekonzept abgestimmt, das von der Energiekonzeption 2010 der Stadt HD abweicht. Die Großsporthalle soll nicht als Passivhaus errichtet werden.

**Erläuterung:**

*Zum Maß der baulichen Nutzung: für die Großsporthalle wird eine maximal zulässige Grundfläche entsprechend der konkreten Planung festgesetzt. Damit entfällt die Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.*

*Die bislang vorgesehenen Beschränkungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen sind entfallen.*

*Es wird nur ein Mindestanteil von 40 % Fotovoltaikfläche an der Dachfläche festge-*

setzt.

*Die Schallschutzanforderungen ergeben sich aus den in der Nachbarschaft vorhandenen schützenswerten Immissionsorten (Wohnbebauung Im Mörgelgewann, Wohnbebauung Stadtgärtnerei) und sind daher unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan zwingend zu beachten. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan ist der Nachweis erbracht, dass eine Großsporthalle unter Beachtung der Schallschutzanforderungen grundsätzlich realisiert werden kann. Es obliegt jedoch dem Bauherrn, die näheren Nachweise hierzu unter Berücksichtigung der Nutzungskonzeption (insbesondere Zahl der Plätze, der Zahl der Veranstaltungen tags / nachts und der Besucherlenkung) zu erbringen.*

*Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen erfolgen nur für die Gewerbegebiete.*

*Die Vorgaben zum Energiekonzept werden nur auf die Gewerbegebiete bezogen.*

### 1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 13.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Karlsruhe, Tennesseeallee 2-4, 76149 Karlsruhe				
Vermögen und bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim, L4, 4-6, 68161 Mannheim		x	25. 07.2017	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe		x	04.08.2017	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 Denkmalpflege, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, 76247 Karlsruhe	x		04.08.2017	1.3.1
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 54.1 – 4 Industrie und Kommunen, 76247 Karlsruhe		x	27.07.2017	
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 62 – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart		x	27.07.2017	
Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen	x		11.08.2017	1.3.2

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	x		08.08.2017	1.3.3
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg		x	01.08.2017	1.3.4
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserrechtsbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht	X		21.08.2017	1.3.5
Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		09.08.2017	1.3.6
Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		02.08.2017	1.3.7
Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)				
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)	x		04.08.2017	1.3.8
Landschafts- und Forstamt (Amt 67)				
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mannheim		x	08.08.2017	
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	x		01.08.2017	1.3.9
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	x		09.08.2017	gemeinsam mit BUND
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	x		09.08.2017	1.3.10
Naturschutzbund Deutschland e.V., Naturschutzzentrum Heidelberg, Schröderstraße 24, 69120 Heidelberg				
Naturschutzbeauftragte (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg				1.3.11
VCD Rhein-Neckar, Kurfürstenanlage 62, 69115 Heidelberg				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
MVV Energie AG, Luisenring 49, 68159 Mannheim				
Netze BW GmbH, Hauptstraße 152, 69168 Wiesloch				
terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		x	13.07.2017	
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		x	25.07.2017	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	x		11.08.2017	1.3.12
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	x		03.08.2017	1.3.13
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel		x	31.07.2017	
Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel		x	26.07.2017	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe	x		31.07.2017	1.3.14
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		07.08.2017	1.3.15
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim	x		11.08.2017	1.3.16
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim				

**1.3.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, Schreiben vom 04.08.2017**

Es wird auf die Landesstraße L 600a (Speyerer Straße) hingewiesen, die sich außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt befindet, weshalb in diesem Bereich eine Anbauverbotszone gemäß § 22 StrG in Höhe von 20 m einzuhalten ist.

Der geringfügigen Unterschreitung des Abstands durch eine Baugrenze wird akzeptiert.

Außerhalb der Baugrenzen sind entlang der L 600a keine Garagen und Tiefgaragen, Nebenanlagen sowie andere bauliche Anlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Direkte Zufahrten zur L 600a sind nicht zugelassen.

**Erläuterung:**

*§ 22 Straßengesetz Baden-Württemberg bezieht sich ausdrücklich nur auf Hochbauten. Im Bebauungsplan werden daher über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus Garagen und Nebengebäude zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Speyerer Straße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien ausgeschlossen. Ein gänzlicher Ausschluss von baulichen Anlagen (also auch von Stellplätzen, Einfriedungen, Fußwegen oder Feuerwehrumfahrten) erscheint weder verkehrlich noch städtebaulich erforderlich.*

**1.3.2 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 11.08.2017**

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken. Es wird aber darauf hingewiesen, dass auch die Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg ein Kulturdenkmal ist. Es wird auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei baulichen Eingriffen in die Kulturdenkmäler und die Mitteilungspflichten bei der Feststellung archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

**Erläuterung:**

*In der Begründung wird die Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg als Kulturdenkmal ergänzt. Weitergehende Änderungserfordernisse ergeben sich nicht.*

**1.3.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.08.2017**

Der Untergrund besteht aus jüngeren Talablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bezüglich Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz bestehen keine Einwendungen.

Es wird auf die im Internet zur Verfügung stehenden Kartierungen zu den lokalen geologischen Untergrundverhältnissen und zu Geotopen hingewiesen.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.*

**1.3.4 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 01.08.2017**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung angeführten Ausführungen zu Verkehrsimmissionen, zu Gewerbeimmissionen und zu Altlasten berücksichtigt werden.

**Erläuterung:**

*Die in der Begründung angeführten Ausführungen zu Verkehrsimmissionen, zu Gewerbeimmissionen und zu Altlasten ergeben sich aus zwingenden gesetzlichen Anforderungen bzw. werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich und*

*müssen daher Beachtung finden.*

*Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.*

**1.3.5 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Abt. 31.1 (Untere Wasserbehörde),** Schreiben vom 21.08.2017 mit Verweis auf eine Stellungnahme vom 09.06.2017

Es wird eine Änderung der Vorgaben zur Dachflächenbegrünung angeregt. Grundsätzlich sollen alle Dachflächen- mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen – vollständig begrünt und zu 40 – 50 % durch aufgeständerte Solaranlagen genutzt werden. Auf die Dachflächenbegrünung soll jedoch verzichtet werden können, wenn die nutzbare Dachfläche vollständig mit Solaranlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung belegt wird.

Im Weiteren werden redaktionelle Anmerkungen zur Begründung zur Begründung vorgetragen.

*Stellungnahme vom 09.06.2017 zu Natur- und Landschaftsschutz*

Alle Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind als zu erhalten festzusetzen. Es wird eine Begrünung der süd- und westexponierten Fassaden an den fensterlosen Funktionsgebäuden (Parkhaus etc.) empfohlen. Weiterhin werden Anforderungen an die Gestaltung und Unterhaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen formuliert.

Es wird auf die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

***Erläuterung:***

*Der Anregung zu den Vorgaben zur Dachflächenbegrünung wird gefolgt. Es wird neu geregelt, dass Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - extensiv entsprechend dem „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu begrünen sind. Gleichzeitig sind die Dachflächen durch aufgeständerte Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zu nutzen. Die Modul- oder Kollektorfläche der Solaranlagen muss mindestens 40 % und maximal 50% der geforderten Gründachfläche betragen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die nutzbare Dachfläche vollflächig mit Solaranlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung belegt wird.*

*Eine Dachflächenbegrünung für bestehende Gebäude wird auch bei baulichen Veränderungen nicht verlangt, da die für eine Erhaltung vorgesehenen mit Sattel- oder Walmdächer versehen und die betreffenden Gebäude zugleich stadtbildprägend sind.*

*Die Begründung wird inhaltlich entsprechend den vorgetragenen Anregungen angepasst.*

*Zur Stellungnahme vom 09.06.2017 zu Natur und Landschaftsschutz:*

*Die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung der Planung beachtet. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan werden nicht als erforderlich erachtet.*

*Die nähere Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen sollte sinnvollerweise nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Dies sollte vielmehr der dem Bebauungsplan nachfolgenden Freianlagenplanung überlassen bleiben. Gleiches gilt auch für die privaten Grünflächen, denen abschließende Gestaltung im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden soll. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des*

*Planungsgebiets ausgeglichen werden können, wird keine Erforderlichkeit für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen. Dies gilt auch in Hinblick auf Fassadenbegrünungen.*

**1.3.6 Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 09.08.2017**

Es werden Anregungen zu den Ausführungen zur Barrierefreiheit in der Begründung vorgetragen.

***Erläuterung:***

*Die Ausführungen zur Barrierefreiheit in der Begründung sind entsprechend den Anregungen angepasst.*

**1.3.7 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 09.08.2017**

Neben redaktionellen Anmerkungen wird empfohlen, in der Großsporthalle auch Gastronomiebetriebe zuzulassen. Stellplätze sollten zumindest als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein.

Es wird nachgefragt, ob es gewollt ist nach § 50 LBO verfahrensfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als zu restriktiv angesehen. Es sollte eine Öffnung durch Ausnahmen erfolgen.

Der Ausschluss von Fremdwerbung bedarf in einem Gewerbegebiet einer besonderen städtebaulichen Begründung.

***Erläuterung:***

*In der Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“ werden ergänzend Gastronomiebetriebe in Zu- und Unterordnung zu Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen.*

*Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Speyerer Straße bzw. des Kirchheimer Wegs und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien, um eine grüngestalterische Einrahmung des Geländes sicher zu stellen.*

*Statt einer Werbeanlage je Betrieb wird je Fassadenseite eine Werbeanlage zugelassen.*

*Der Ausschluss von Fremdwerbung im Gewerbegebiet ist aufgrund des gestalterischen Anspruchs, der an eine innovative und urbane Wirtschaftsfläche für einen Technologie-, Innovations- und Produktionspark zu stellen ist, erforderlich.*

**1.3.8 Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie, Schreiben vom 04.08.2017**

Es wird eine redaktionelle Anmerkung zu den textlichen Festsetzungen vorgetragen.

***Erläuterung:***

*Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend angepasst.*

### 1.3.9 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 01.08.2017

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zur Abwassersatzung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.*

### 1.3.10 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland und Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Schreiben vom 09.08.2017

Es wird angeregt, dass auch entlang der Ost-West-Achse im Mörgelgewann ein durchgängiger Grünzug mit Baumbestand entsteht.

Das Baufeld 2791 und 2791/7 sei zu groß dimensioniert und sei so nicht in der Bürgerbeteiligung besprochen worden. Die Größe und Struktur sowie die ökologische Qualität des „Patton Parks“ werde durch die Vergrößerung deutlich verringert. Die in der Bürgerbeteiligung vorgestellte Streuobstwiese werde unbedeutend klein.

Die Eidechsen-Ausgleichsfläche für die Bahnstadt, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde, darf nicht als Grünfläche für die Patton Barracks eingerechnet werden.

Im Bebauungsplan soll verbindlich festgesetzt werden, dass ausschließlich heimische Bäume, Sträucher und Stauden anzupflanzen sind und dass Wiesenflächen (ohne Ziermischungen) und Brachflächen angelegt werden.

Für jeden gefälltten Baum muss mindestens ein neuer mit vergleichbarem Kronenumfang gepflanzt werden.

Der Versiegelungsgrad sei insgesamt sehr hoch und sollte vermindert werden. Die Erhaltung der Grünfläche südlich des ehemaligen Theaters wäre wünschenswert.

Der Verlust an aktuell begrüntem und unversiegeltem Flächen muss durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Bebauungspangebiets ausgeglichen werden (Entsiegelungen, Neupflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen).

Die Ausgleichsflächen und Grünkorridore dürfen nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden, um Brutplätze von Vögeln und die Funktion als Jagdgebiet für Fledermäuse sicherzustellen und Insekten nicht zu gefährden.

Angeregt werden Solarenergie auf Dächern und Fassaden, Kleinwindanlagen, Fassaden- und dachintegrierte Artenschutzmaßnahmen.

**Erläuterung:**

*Die vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplanung beinhaltet für das BDCOE (Flurstücke 2791 und 2791/7) eine Erweiterungsoption, die im Bebauungsplan aufgegriffen wurde. An der Erweiterungsoption für das BDCOE wird im Interesse einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung gerade auch im Bereich zukunftsorientierter Forschung und Technologien festgehalten.*

*Der zulässige Versiegelungsgrad ergibt sich bereits aus der Rahmenplanung. Gleiches gilt für die Nutzung der Flächen südlich des Theaters. An der Rahmenplanung wird angesichts der angestrebten baulichen Entwicklung des Geländes festgehalten.*

*Die Eidechsen-Ausgleichsfläche für die Bahnstadt wird nicht als Ausgleichsfläche für die Patton Barracks eingerechnet.*

*Die nähere Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen sollte sinnvollerweise nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Dies sollte vielmehr der dem Bebauungsplan nachfolgenden Freianlagenplanung überlassen bleiben. In diesem Zusam-*

*menhang können die Anregungen des BUND aufgegriffen werden.*

*Die Gesamtzahl der Bäume wird sich in Folge der Planung nicht verringern. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.*

*Lichtemissionen können angesichts der angestrebten baulichen Entwicklung des Geländes nicht vermieden werden.*

*Eine Nutzung der Dachflächen zur solaren Energieerzeugung wird vorgeschrieben. Im Übrigen steht der Bebauungsplan der Umsetzung von fassadenintegrierten Solaranlagen, von Kleinwindanlagen sowie von fassaden- und dachintegrierte Artenschutzmaßnahmen nicht entgegen.*

*Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht vorgenommen.*

### 1.3.11 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 06.08.2017

Hierbei sollten nach Möglichkeit Niststeine für den sehr stark im Rückgang befindlichen Mauersegler und andere höhlenbrütende Vogel- sowie Fledermausarten in die Gebäudefronten integriert werden.

Es wird die Durchführung eines mehrjährigen Monitorings für angebracht gehalten.

Der Rahmenplanung ist zu entnehmen, dass aufgrund der späteren hohen Ausnutzung zwar der private Grünanteil gering sein wird, dieser jedoch hochwertig und in ähnlicher Gestalt wie die öffentlichen Flächen ausgeführt werden sollen. Hierbei ist zu klären, was das Wort „hochwertig“ bedeutet.

Die in der Rahmenplanung aufgeführten Abbildungen weisen einen nur sehr geringen ökologischen Wert auf. Es hat den Eindruck, dass bei diesen Planungen mehr die Nutzungsinteressen und der optische Eindruck als die ökologischen Anforderungen im Vordergrund standen.

Beim Vergleich der heutigen und künftigen Luftbilder stellt der Grünanteil einen nur noch sehr geringen Anteil dar, der seiner biologischen Funktion nicht gerecht werden kann. Der Naturschutzbeauftragte kann nach dem jetzigen Planungsstand keinen großen ökologischen Mehrwert gegenüber dem derzeitigen naturräumlichen Defizitraum erkennen. Es wird künftig die Kooperation von Planern und Mitarbeitern des Umwelt- und Landschaftsamtes, auch in Fragen der Bepflanzungspläne im Hinblick auf die zu erwartende Klimasituation, für zielführender gehalten.

#### **Erläuterung:**

*Die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung der Planung beachtet. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan wie etwa die zwingende Anbringung von Niststeinen in Gebäudefassaden werden nicht als erforderlich erachtet. Das Monitoring erfolgt entsprechend den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan.*

*Zielsetzung der Planung ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Umnutzung der früher militärisch genutzten Flächen in eine zivile Nachnutzung durch Gewerbebetriebe insbesondere aus den Bereichen Hochtechnologie, Wissenschaft und Forschung. Die Planung gewährleistet, dass gegenüber dem derzeitigen naturräumlichen Defizitraum keine weitergehende Verschlechterung der ökologischen Situation eintritt. Mit der Konzentration der Nutzung und der baulichen Dichte soll zugleich erreicht werden, dass die Erforderlichkeit für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im bisherigen Außenbereich gemindert werden kann.*

*Die nähere Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen sollte sinnvollerweise nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Dies sollte vielmehr der dem Bebau-*

*ungsplan nachfolgenden Freianlagenplanung überlassen bleiben. Gleiches gilt auch für die privaten Grünflächen, denen abschließende Gestaltung im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden soll. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden können, wird keine Erforderlichkeit für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.*

*Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht vorgenommen.*

### 1.3.12 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 11.08.2017

Es wird auf die grundsätzlichen Anforderungen für die Erschließung des Geländes, die Erforderlichkeit der frühzeitigen Festlegung der Versorgungsstandorte und die Anforderungen an die Freihaltung der Versorgungstrassen hingewiesen.

Die bestehenden, zu erhaltenden Trafostationen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Es werden ergänzende, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gefordert.

Weiterhin wird gefordert, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausgeschlossen werden muss, um Überbauungen von Leitungstrassen zu vermeiden.

**Erläuterung:**

*Die Inhalte der Stellungnahme sind weit überwiegend nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen vorrangig die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.*

*Im Bebauungsplan werden keine Trafostationen festgesetzt. Der Bebauungsplan steht einem Erhalt der bestehenden Trafostationen nicht entgegen.*

*Eine abschließende Planung der Erschließungsanlagen liegt bislang nicht vor. Um eine weitergehende Flexibilität zur Umsetzung der versorgungstechnischen Anforderungen einzuräumen, werden Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb öffentlicher Grünflächen zugelassen.*

*Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien über öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie über mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen wird ausgeschlossen. Eine Überschreitung im Bereich sonstiger privater Baugrundstücke im Rahmen der Vorgaben der BauNVO kann akzeptiert werden, da dort nur Hausanschlussleitungen betroffen wären.*

*Für neu zu pflanzende Bäume wird eine Verschiebung der genauen Standorte zugelassen, soweit dies zur Sicherung ausreichender Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.*

*Soweit als zu erhalten festgesetzte Bäume in Folge notwendiger Erschließungsmaßnahmen beseitigt werden müssen, wird eine Rodung zugelassen, wenn im unmittelbaren Umfeld des zu rodenden Baumes eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.*

### 1.3.13 Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 03.08.2017

Es wird auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigefügt.

**Erläuterung:**

*Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen*

*die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.*

#### **1.3.14 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien GmbH, Schreiben vom 31.07.2017**

Es bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.

Hingewiesen wird jedoch darauf, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) entstehen.

***Erläuterung:***

*Im Schallgutachten sind die bahnbedingten Lärmimmissionen in die Beurteilung eingeflossen. Ein weitergehender Hinweisbedarf wird aufgrund der gegebenen Abstände zu den Anlagen der Deutschen Bahn nicht gesehen.*

#### **1.3.15 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 07.08.2017**

Es wird auf vorangegangene Stellungnahmen Bezug genommen. Dort wird darauf hingewiesen, dass außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur direkten Führung der Buslinie 33 eine Durchbindung des Harbigwegs bis zum westlichen Loop (hier: Straße Im Mörgelgewann) erforderlich ist.

Weiterhin wird auf die Erfordernisse für Bushaltestellen im Planungsgebiet, die Immissionen durch den Straßenbahnbetrieb sowie auf die vorhandenen Leitungsanlagen am Kirchheimer Weg und die hierzu einzuhaltenden Schutzabstände hingewiesen.

***Erläuterung:***

*Die Durchbindung des Harbigwegs bis zur Straße Im Mörgelgewann bedarf keiner gesonderten planungsrechtlichen Absicherung, da die erforderliche Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist daher nicht erforderlich.*

*Im Schallgutachten sind die Lärmimmissionen durch die Straßenbahn in die Beurteilung eingeflossen.*

*Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen die erforderlichen Flächen für Bushaltestellen.*

*Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.*

#### **1.3.16 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 11.08.2017**

Die IHK unterstützt die Planungsabsicht der Stadt Heidelberg. Es wird jedoch angefragt, den Großteil der Flächen als reine Gewerbeflächen auszuweisen und nur dort, wo es aus schalltechnischen Gründen erforderlich ist, eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen.

***Erläuterung:***

*Der Anregung wird Rechnung getragen. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan wurden die Flächen ermittelt, bei denen aus schalltechnischen Gründen eine Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete erforderlich ist. Gegenüber dem Vorentwurf wird der Anteil reiner Gewerbegebiete deutlich ausgeweitet.*