

Verfahren und Abwägung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 02.07.2009 gemäß § 2 BauGB in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße gefasst. Der Beschluss wurde am 08.07.2009 im „stadtblatt“ veröffentlicht.

1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Ankündigung am 03.02.2010 im „stadtblatt“ am 25.02.2010 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt, in der Veranstaltung wurde über den Zweck und die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs informiert.

Zusätzlich lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus und waren im Internet unter www.heidelberg.de abrufbar. Zeitgleich lagen die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung aus.

Folgende Anregungen wurden anlässlich der Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht.

Inhalt der Stellungnahme:	Berücksichtigung in der weiteren Planung:
<p>Die Eppelheimer Straße ist bereits im jetzigen Zustand an der Belastungsgrenze. Im Hinblick auf die Neuansiedlung des Gartenfachmarkts und die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist mit einer Mehrbelastung der Eppelheimer Straße durch Verkehr und die damit verbundene stärkere Staub- und Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen.</p>	<p>In der Eppelheimer Straße beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) im Prognosejahr 2025 voraussichtlich 12.700 Kfz/24 Stunden. Durch die gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet kommt es zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in der Eppelheimer Straße von 730 Kfz Fahrten pro 24 Stunden. Bezogen auf die vormittägliche Spitzenstunde handelt es sich um 87 Kfz Fahrten pro Stunde, bezogen auf die nachmittägliche Spitzenstunde sind dies 57 Kfz Fahrten pro Stunde. Andererseits wurde die Pforte des Stadtwerkegeländes an die Hans-Bunte-Straße verlegt, so dass das durch die Stadtwerke verursachte Verkehrsaufkommen nicht mehr über die Eppelheimer Straße abgewickelt wird. Die Leistungsfähigkeit der Eppelheimer Straße wurde unter Berücksichtigung der hinzutretenden gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet gutachterlich untersucht und nachgewiesen.</p> <p>Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm sollen</p>

	<p>Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500m von den Betriebsgrundstücken durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> -soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt, - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. <p>Sämtliche Knotenpunkte, also auch die Zufahrt zum Stadtwerkegelände sind zukünftig mit Lichtzeitanlagen geregelt.</p>
<p>Zur Entlastung der Eppelheimer Straße wird angeregt, die Anlieferung der beiden Märkte (Kaufland und Dehner) über die Siemensstraße oder alternativ über die ehemalige Bahntrasse zu legen.</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung für den Gartenfachmarkt Dehner ist gesichert. Eine Andienung des Gartenfachmarktes über die Siemensstraße ist bei der bestehenden Grundstücksaufteilung nicht möglich, da das entsprechende Grundstück nicht an die Siemensstraße angebunden ist. Das Grundstück des Gartenfachmarktes und das Kauflandgrundstück wurden inzwischen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst.</p>

Inzwischen ist das Planfeststellungsverfahren zum Gleisumbau der Eppelheimer Straße abgeschlossen. Die Baumaßnahme befindet sich in der Phase der Umsetzung.

Außerdem wurde eine schriftliche Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben.

<p>Inhalt der Stellungnahme:</p>	<p>Berücksichtigung in der weiteren Planung:</p>
<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 10.03.2010:</p> <p>Mit einer Verlagerung des Betriebshofes der rnv an der Bergheimer Straße können Flächen für hochwertige Nutzungen auf diesem Areal für eine nachhaltige städtebauliche Nutzung frei gemacht werden. Gemeinsam mit dem Landfried-Gelände, dem Massholder-Gelände und dem Gelände der Alten Feuerwache stehen weitere Flächen für hochwertige Nachnutzungen in zentraler Lage zur</p>	<p>Eine Verlagerung des Betriebshofs der rnv auf das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund ist nicht mehr beabsichtigt und deshalb nicht mehr Gegenstand der Planung.</p>

Verfügung, die dringend einer städtebaulichen Gesamtplanung bedürfen (Innenstadtkonzept/Masterplan).	
--	--

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 statt. Mit Schreiben vom 09.02.2010 wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf zur Verfügung gestellt und um Stellungnahme gebeten.

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die in der Tabelle zusammengefasst und in der weiteren Planung berücksichtigt worden sind.

Behörde / Inhalt der Stellungnahme:	Berücksichtigung in der weiteren Planung:
Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 01.03.2010: Beachtung von bestehenden Leitungstrassen.	Beachtung
Gasversorgung Süddeutschland, Stellungnahme vom 01.03.2010: Beachtung von Kabelanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	Durch die inzwischen erfolgte Verkleinerung des Geltungsbereichs liegt die Anlage nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs
Abwasserzweckverband, Stellungnahme vom 03.03.2010: Hinweis auf Leitungsrechte für bestehenden Kanal auf den Flurstücken 3431/3 sowie 4341/4 und 3426.	Festsetzung eines Leitungsrechts durch Planzeichen auf Flurstück Nr. 3426 zugunsten des Abwasserzweckverbandes.
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stellungnahme vom 01.03.2010: Hinweis auf die angrenzenden Einzelhandelsflächen, die als Magnetbetriebe für weitere Einzelhandelsansiedlungen wirken könnten und Anregung, im festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandel auszuschließen.	Es wurde eine den Einzelhandel einschränkende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 05.03.2010: Hinweise zu geotechnischen Gegebenheiten und Grundwasser.	Eine Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan ist erfolgt.
Stadt Weinheim, Stellungnahme vom 18.01.2010, Posteingang 09.03.2010: Die Stadt Weinheim regt die Prüfung der textlichen Festsetzungen zu den	Die Einzelhandelsgroßbetriebe Dehner und Kaufland wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst, die Stellungnahme ist ohne

Verkaufsflächen an, damit negative Auswirkungen auf die Raumordnung vermieden werden.	Relevanz für das Planverfahren.
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2, Stellungnahme vom 11.03.2010: Hinweis auf archäologische Befunde und Funde einer römischen Siedlungsfläche und merowingerzeitlicher Gräber im Umfeld des alten Gaswerks bislang unbekannter Ausdehnung, Bitte um Hinweis auf eine Beteiligung vor der Aufnahme von Erdarbeiten.	Ein Hinweis auf mögliche archäologische Befunde und Funde wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird in seiner Formulierung auf Grund einer aktuelleren Stellungnahme vom Kurpfälzischen Museum vom 07.04.2017 aktualisiert.
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Stellungnahme vom 10.03.2010 und 17.03.2010: Der geplanten Anpflanzung von Bäumen wird nicht zugestimmt, da die Überplanung der Grundstücke durch die Festsetzung erschwert würde und mit bestehenden bzw. geplanten Leitungstrassen kollidiert. Leitungsrechte beziehen sich auf Fernwärme-, Strom, Gas- und Wasserleitungen.	Der Plangeltungsbereich war damals größer gezogen, eine Rechtsabbiegespur in das Stadtwerkegelände noch nicht geplant. Mit der erstmaligen Herstellung des Bebauungsplanentwurfs war auf die Stellungnahme eingegangen worden. Zum zweiten Bebauungsplanentwurf wurden erneut Bedenken wegen Baumstandorten vorgetragen, es handelt sich dabei um andere Standorte.
Landesnatuschutzverband auch im Namen des Bundes für Umwelt- und Naturschutz, Stellungnahme vom 08.03.2010: <ul style="list-style-type: none"> • Die Dachausrichtung vorschreiben, damit die Dachflächen für Photovoltaik genutzt werden können, • die Freiverkaufsflächen des Gartenmarktes wasserdurchlässig gestalten und das anfallende Niederschlagswasser zur Bewässerung der Pflanzen verwenden, • Fassaden und Mauern an der Eppelheimer Straße schallabsorbierend gestalten, 	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Festsetzung der Dachausrichtung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da bei Gewerbebauten von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern ausgegangen wird. • Der Gartenfachmarkt wurde aus dem Bebauungsplan gelöst. • Eine Notwendigkeit für eine Festsetzung für eine schallabsorbierende Außenwandgestaltung /schallabsorbierende Gestaltung von Mauern wird nicht gesehen.

<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Lebensraumnischen für Tiere und Pflanzen durch das Pflanzen einheimischer Bäume und Sträucher, Fassadenbegrünung, Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, größtmögliche Entsiegelung und Renaturierung, <p style="text-align: center;">sowie die Beschränkung der Beleuchtung auf das funktionell notwendige Maß,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die LKW-Anbindung der beiden Märkte von Norden festzuschreiben. <ul style="list-style-type: none"> • Weiterhin wies der Naturschutzverband darauf hin, dass die Untersuchung auf Fledermausvorkommen und Reptilien noch nicht für den ganzen Geltungsbereich vorgenommen worden ist. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebote zu Einzelbaumpflanzungen, dem Anlegen gräser- und kräuterreicher Wiesenflächen und Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind Bestandteil des Bebauungsplans. Das Anbringen von Nistkästen und die Verpflichtung zur Durchführung aller artenschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. • Eine entsprechende Textfestsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen • Die Andienung des Gartenfachmarktes von Norden über die Siemensstraße ist nicht möglich, da das Grundstück nicht an diese Straße angrenzt. Die Andienung des SB-Warenhauses Kaufland von Norden über die Siemensstraße ist möglich. Es wird kein Planungsbedürfnis zur Regelung des Anlieferverkehrs gesehen. Beide Grundstücke wurden aus dem Plangeltungsbereich herausgelöst. • Dem Hinweis wurde gefolgt. Umfangreiche Fledermausuntersuchungen und Untersuchungen auf das Vorkommen von Reptilien fanden statt. Drei Mauereidechsen wurden im September 2013 gefunden und umgesiedelt.
<p>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle, Stellungnahme vom 22.03.2010: Redaktionelle Hinweise und Hinweis, dass Forderungen nach einer oberirdischen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erhoben werden.</p>	<p>Beachtung</p>

<p>Der Naturschutzbeauftragte, Stellungnahme vom 08.03.2010: Den Untersuchungsrahmen der notwendigen Untersuchung auf Eidechsenvorkommen sowie auf Gebäudebrüter wie Mauersegler, Turmfalken und Dohlen ausweiten.</p>	<p>Der Untersuchungsrahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen wurde auch auf Eidechsenvorkommen und Vögel ausgeweitet.</p>
<p>Wehrbereichsverwaltung Süd, Stellungnahme vom 30.03.2010: Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Bis zu einer maximalen Bauhöhe von 25m über Grund (bis ca. 133,00m ü. NN) werden keine Einwände erhoben. Bitte um Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan auch hinsichtlich Belästigungen durch Fluglärm.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen oder ein entsprechender Hinweis sind mit der inzwischen erfolgten Nutzungseinstellung des Flughafens nicht mehr erforderlich.</p>
<p>Polizeidirektion Heidelberg, Stellungnahme vom 07.04.2010: Die Polizeidirektion Heidelberg empfiehlt Linksab- und Linkseinbiegebeziehungen durch bauliche Lösungen zu unterbinden. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht: Einfriedung des Betriebsgeländes mit schwer überwindbarem Zaun/Gitter, Sicherstellung eines Pfortnerdienstes zur Kontrolle der Zugänge; Empfehlungen zum Einbruchs- und Graffitienschutz</p>	<p>Sämtliche Knotenpunkte sind zukünftig mit Lichtzeichenanlagen geregelt. Die Höhe von Zäunen soll allerdings aus stadtgestalterischen Gründen durch Örtliche Bauvorschrift auf maximal 1,20m begrenzt werden.</p>
<p>rnv, Stellungnahme vom 17.03.2010: Die rnv merkt an, dass das Queren der Gleise im Bereich der Zufahrt ausgeschlossen werden müsse. Dies bedeutet, dass auf dem Parkplatz nur nach rechts abbiegend eingefahren und von dem Parkplatz rechts nur abbiegend ausgefahren werden darf.</p>	<p>Sämtliche Knotenpunkte sind zukünftig mit Lichtzeichenanlagen geregelt.</p>

Die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgetragen bzw. eine Stellungnahme ohne Hinweise, Anregungen oder Änderungswünsche abgegeben:

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Stellungnahme vom 16.02.2010,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, Stellungnahme vom 17.02.2010,
- Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Stellungnahme vom 15.02.2010,

- VRN, Abteilung Planung und Infrastruktur, Stellungnahme vom 19.02.2010,
- Landschafts- und Forstamt, Abteilung Forst, Stellungnahme vom 17.02.2010,
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Stellungnahme vom 09.02.2010,
- EnBW Regional AG, Stuttgart, Stellungnahme vom 19.02.2010,
- Stadt Schriesheim, Stadtbauamt, Stellungnahme vom 22.02.2010,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 40, Heidelberg, Stellungnahme vom 22.02.10,
- RP Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Stellungnahme vom 24.02.10,
- Gemeinde Sandhausen, Stellungnahme vom 01.03.2010,
- Gemeinde Nußloch, Stellungnahme vom 01.03.2010,
- Bürgermeisteramt Ketsch, Stellungnahme vom 04.03.2010,
- Stadt Mannheim, Stellungnahme vom 01.03.2010,
- IHK Rhein-Neckar, Stellungnahme vom 05.03.2010,
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Stellungnahme vom 08.03.2010,
- RP Karlsruhe Referat 55 – Naturschutz Recht, Stellungnahme vom 10.03.2010,
- RP Karlsruhe Referat 46 – Luftfahrtbehörde, Stellungnahme vom 10.03.2010,
- Bürgermeisteramt Wilhelmsfeld, Stellungnahme vom 10.03.2010,
- RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, Stellungnahme vom 09.03.2010,
- Bürgermeisteramt Hirschberg, Stellungnahme vom 17.03.2010,
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stellungnahme vom 22.02.2010,
- DB Service Immobilien GmbH vom 18.02.2010,
- Bauamt Leimen vom 22.02.2010.

Folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- RP Karlsruhe, Ref. 45,
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Mannheim,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Sinsheim,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat VI-Gesundheitsdezernat, Heidelberg,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt, Heidelberg,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung, Heidelberg,
- Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises GmbH, Sinsheim,
- Wasserversorgungsverband Neckargruppe, Edingen-Nackarhausen,
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim,
- NABU Heidelberg,
- Universitätsbauamt Heidelberg,
- MVV Energie AG Mannheim,
- MVV Energie RHE AG Mannheim,
- Kabel BW Heidelberg,
- MVV OEG AG Mannheim,
- HSB Heidelberg,

- Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Südwest, Karlsruhe,
- IHK Heidelberg,
- Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Heidelberg,
- Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Mannheim,
- Handwerkskammer Mannheim,
- Henkel AG Co. KGaA, Heidelberg,
- Bürgermeisteramt Dossenheim,
- Bürgermeisteramt Neckargemünd,
- Bürgermeisteramt Oftersheim,
- Bürgermeisteramt Plankstadt,
- Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen,
- Stadtverwaltung Eppelheim,
- Bürgermeisteramt Brühl,
- Bürgermeisteramt Heddesheim,
- Bürgermeisteramt Ilvesheim,
- Stadtverwaltung Ladenburg,
- Stadtverwaltung Schwetzingen,
- Stadt Walldorf,
- Stadt Wiesloch.

1.4 Offenlagebeschluss

Am 20.05.2010 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Verbunden war der Offenlagebeschluss mit einem Arbeitsauftrag an die Verwaltung, im weiteren Verfahren die Empfehlung des Bezirksbeirats Pfaffengrund zu prüfen, der es als zwingend notwendig erachtete, die Ausfahrt der Einzelhandelsmärkte Dehner und Kaufland in Richtung Hans-Bunte-Straße/Siemensstraße zu entwickeln.

1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf

Nach Amtlicher Bekanntmachung am 09.06.2010 im „stadtblatt“ erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.06.2010 bis 16.07.2010 im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet unter www.heidelberg.de.

Im Rahmen der Offenlage wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, eine von einem Bürger und eine von der Kaufland Stiftung & Co. KG. Das Unternehmen Henkel AG & Co. KGaA wurde um eine Stellungnahme gebeten und hat sie außerhalb der Frist abgegeben.

Inhalt der Einwendung:	Stellungnahme:
<p>Kaufland Stiftung & Co. KG, Stellungnahme vom 13.07.2010: Die Festschreibung von maximal 8.000 m² Verkaufsfläche im SO 1 ist unzureichend, der gegenwärtige Bestand des Standorts beläuft sich auf 8.700 m², hinzu kommen noch 655m² für Mall und Windfang, diese Fläche zählte im Genehmigungszeitpunkt bauplanungsrechtlich nicht zur Verkaufsfläche, somit ergibt sich für den Standort eine Gesamtverkaufsfläche von 9.355 m², es wird gebeten, diese genehmigte Verkaufsfläche im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung §4 des Bebauungsplanentwurfs wird der Begriff „Verkaufsfläche“ im Zusammenhang mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gastronomie, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als irreführend betrachtet, es sollte nur von „Flächen“ ausgegangen werden. Es sollte auch nicht nur von der ausnahmsweisen Zulässigkeit der genannten Nutzungen ausgegangen werden.</p> <p>Die Baugrenze umfasst nicht den gesamten Gebäudegrundriss im vorderen, der Eppelheimer Straße zugewandten Bereich, die Baugrenze soll den gesamten Gebäudegrundriss abbilden.</p>	<p>Das Kaufland-Grundstück wurde aus dem Plangeltungsbereich ausgegliedert. Die Änderungswünsche sind für das Planverfahren nicht relevant.</p>
<p>Henkel AG & Co. KGaA, Stellungnahme vom 03.09.2010: Durch einen stark erhöhten Verkehrsfluss werden Probleme in der Henkel-Teroson-Straße und in der Hans-Bunte-Straße befürchtet. Es wurde eine eigene Verkehrserhebung vom 31.05 – 14.06.2010 durchgeführt und es wurde um einen Gesprächstermin gebeten.</p>	<p>Ein Gesprächstermin wurde veranlasst, die vorgetragenen Bedenken sind für das Planverfahren nicht relevant.</p>
<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 15.07.2010: In dieser Stellungnahme wird auf die Stellungnahme vom 10.03.2010, verwiesen.</p>	<p>Eine Verlagerung des Betriebshofs der rnv auf das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund ist nicht mehr beabsichtigt und deshalb nicht mehr Gegenstand der</p>

	Planung.
--	----------

1.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Mit Schreiben vom 25.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB über die Offenlage informiert und erneut um Stellungnahme gebeten.

In der Tabelle werden diejenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen zur Planung vorbrachten.

Inhalt der Einwendung:	Stellungnahme:
<p>Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 17.06.2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Baurechtsamt hinterfragte in seiner Stellungnahme die Festsetzung zur Einschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet. • Verständnisfrage zu der Textfestsetzung Baumstandorte auf Stellplatzanlagen bezüglich der Art der Bäume. • Es wies darauf hin, dass ein Konzept für Werbeanlagen fehlt. • Angeregt wird, Standorte für Einkaufswagen und Freiverkaufsflächen ausdrücklich für den Dehner-Baumarkt festzusetzen • und das Grundstück des Hornbach Baumarkts in das Plangebiet einzubeziehen (Befürchtung der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten). 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegen der Befürchtung der Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen und dem Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration sind einschränkende Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen begründet. • Die Bepflanzung von Parkplätzen soll jeweils mit einer Baumart erfolgen. • Eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlage wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. • Der Dehner-Baumarkt wurde aus dem Plangebiet herausgelöst. • Das Grundstück des ehemaligen Hornbach-Baumarkts wird zu einem Fitness-Center umgebaut. Es besteht kein Planungsbedarf.

<p>Gasversorgung Süddeutschland, Stellungnahme vom 21.06.2010: Benennung eines Ansprechpartners für den Fall eines notwendigen Umbaus der GVS-Kabelanlage durch die Gasversorgung Süddeutschland.</p>	<p>Die GVS-Kabelanlage liegt nunmehr nicht mehr im Plangeltungsbereich.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Stellungnahme vom 29.06.2010 zum Bebauungsplan: Durch die höhere Raumordnungsbehörde wird angeregt, die textliche Festsetzung § 14 zu den zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet bestimmter zu fassen und außer den nahversorgungsrelevanten auch zentrenrelevante Sortimente auszuschließen.</p>	<p>Restriktive Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p>Verband Region Rhein-Neckar, Stellungnahme vom 12.07.2010: Der Verband Region Rhein-Neckar teilt die Meinung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.</p>	<p>Restriktive Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 05.07.2010: Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Aussagen zu Erdwärmesonden mehr gemacht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nachbarschaftsverband, Stellungnahme vom 08.07.2010: Die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet steht in Widerspruch zu den einzelhandelsbezogenen Zielsetzungen des Sondergebiets, es wird deshalb gebeten, im Gewerbegebiet Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.</p>	<p>Restriktive Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p>Stadt Weinheim, Stellungnahme vom 14.06.2010: Die Stadt Weinheim hält weiterhin die Festsetzungen für das SO2 als missverständlich. Für die im SO1 zulässigen Einzelhandelsnutzungen fehlt ein Nachweis der Verträglichkeit, die Bedenken beziehen sich nicht auf die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden SB-Warenhauses, die Festsetzungen lassen auch ganz andere Einzelhandelsvorhaben zu, deren</p>	<p>Die Einzelhandelsgroßbetriebe Dehner und Kaufland wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst.</p>

potentielle Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Umgebung nicht ermittelt wurden.	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stellungnahme vom 14.07.2010: Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen wird nicht zugestimmt.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
NABU Gruppe Heidelberg, Stellungnahme vom 14.07.2010: Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3426 ist das Vorkommen von Mauereidechsen und Zauneidechsen zu überprüfen, bei Nachweis einer oder beider Arten wird eine frühzeitige Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen angeregt.	Eine Überprüfung ist inzwischen erfolgt. Die Verpflichtung zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.
Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 07.07.2010: Das Gesundheitsamt äußert keine Einwände, wenn die gesetzlichen Grundlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge eingehalten werden.	Kenntnisnahme
RP Karlsruhe, Abteilung 2, Stellungnahme vom 13.07.2010: Zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologischen Denkmalpflege beruft sich die Behörde auf ihre Stellungnahme vom 11.03.2010.	Ein Hinweis auf mögliche archäologische Befunde und Funde wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird in seiner Formulierung auf Grund einer aktuelleren Stellungnahme vom Kurpfälzischen Museum vom 07.04.2017 aktualisiert.
RNV GmbH; Stellungnahme vom 12.07.2010: Die rnv äußert, dass ohne LSA die Zufahrt auf das Plangebiet über die Eppelheimer Straße nur rechts abbiegend und die Ausfahrt aus dem Plangebiet nur rechts einbiegend erfolgen kann.	Mit dem Umbau der Eppelheimer Straße ist das Problem gelöst. Das Areal der Stadtwerke wird über einen voll signalisierten Knoten an das öffentliche Straßennetz angebunden.
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie –UVP-Leitstelle-, Stellungnahme vom 15.07.2010: <ul style="list-style-type: none"> • Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB eines Wasserschutzgebiets. • Vorgeschlagen wird eine Änderung der Textfestsetzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Hinweis auf Wasserschutzgebiet Zone IIIB wurde aufgenommen. • Festgesetzt wird, dass Flachdächer und flach geneigte

<p>zur Dachbegrünung (mindestens 80% der Dachfläche sind extensiv zu begrünen/ nur 25% der Aufstellfläche dürfen mit Solarmodulen bestückt werden, es ist eine artenreiche Saatgutmischung zu verwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angeregt wird, fensterlose Wandflächen mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen. • Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus der Energiekonzeption 2010 ergeben, sind bei allen städtebaulichen Verträgen zu beachten 	<p>Dächer entsprechend dem Handlungsleitfaden „Heidelberger Dach(g)arten“ extensiv zu begrünen sind, mit Ausnahme von Dachaufbauten, die technischen Zwecken oder der Belichtung dienen und Vordächern. Außerdem soll auch der Wärmespeicher mit seinen Aussichtsterrassen von der Begrünungspflicht ausgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzt wurde eine Textfestsetzung, wonach insbesondere die süd- und westexponierten Fassaden des im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 zulässigen Parkhauses mit Rankpflanzen zu begrünen sind. Darüber hinaus sind auch fensterlose Fassaden von Gebäuden im GEe1 zu begrünen. • Berücksichtigung
<p>Polizeidirektion Heidelberg, Stellungnahme vom 30.07.2010: verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 31.03.2010</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wehrbereichsverwaltung Süd, Stellungnahme vom 24.06.2010: Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg befindet. Bis zu einer maximalen Bauhöhe von 25m über Grund (bis ca. 133,00m ü. NN) werden keine Einwände erhoben. Bitte um Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan auch hinsichtlich Belästigungen durch Fluglärm.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen oder ein entsprechender Hinweis sind mit der inzwischen erfolgten Nutzungseinstellung des Flughafens nicht mehr erforderlich.</p>
<p>Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Stellungnahme vom 14.07.2010: Hinweis auf die Stellungnahmen vom 10.03.2010 und 04.12.2009. Die Baumstandorte wurden zwischenzeitlich abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgetragen bzw. eine Stellungnahme ohne Hinweise, Anregungen oder Änderungswünsche abgegeben:

- RP Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 29.06.2010 bezüglich der Änderung des FNP,
- Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Stellungnahme vom 21.06.2010,
- EnBW Regional AG Stuttgart, Stellungnahme vom 22.06.2010,
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Bahnhofstraße 5, Karlsruhe, Stellungnahme vom 21.06.2010,
- Eisenbahn-Bundesamt, Olgastraße 13, Stuttgart, Stellungnahme vom 23.06.2010,
- Stadt Eppelheim, Stellungnahme vom 21.06.2010,
- KabelBW, Stuttgart Wangen, Stellungnahme vom 24.06.2010,
- Gemeinde Sandhausen, Stellungnahme vom 21.06.2010,
- Stadt Mannheim, Stellungnahme vom 30.03.2010,
- Bürgermeisteramt Hirschberg, Stellungnahme vom 14.07.2010,
- IHK Rhein-Neckar, Stellungnahme vom 16.07.2010,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt 40.5, Heidelberg, Stellungnahme vom 26.07.2010,
- amprion GmbH, Dortmund, Stellungnahme vom 14.06.2010,
- Vermögen und Bau Universitätsbauamt Heidelberg, Stellungnahme vom 28.07.2010.

Die folgenden am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- BImA Nebenstelle Karlsruhe,
- RP Karlsruhe, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr,
- AZV Heidelberg,
- Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) Dr. Karl-Friedrich Raqué Heidelberg,
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Stuttgart,
- BUND Umweltzentrum Heidelberg,
- MVV Energie AG Mannheim,
- HSB Heidelberg,
- VRN Mannheim,
- Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“ Karlsruhe,
- Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Mannheim,
- Handwerkskammer Mannheim,
- Bürgermeisteramt Brühl,
- Bürgermeisteramt Dossenheim,
- Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen,
- Bürgermeisteramt Heddesheim,
- Bürgermeisteramt Ilvesheim,
- Gemeindeverwaltung Ketsch,
- Bürgermeisteramt Ladenburg,
- Stadtverwaltung Leimen,
- Bürgermeisteramt Nußloch,
- Stadtverwaltung Mannheim,
- Gemeindeverwaltung Oftersheim,
- Gemeindeverwaltung Plankstadt,

- Stadtverwaltung Schriesheim,
- Stadtverwaltung Schwetzingen.

1.7 Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und Wiederholung des Offenlagebeschlusses, erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts für das Stadtwerkegelände wurde auch der Plangeltungsbereich drastisch reduziert. Die Einzelhandelsmärkte Dehner und Kaufland liegen jetzt außerhalb des Plangebiets. Im Planungsgebiet sollen auf den nicht betriebsnotwendigen Flächen vorrangig Gewerbebetriebe angesiedelt werden, in welchen Waren produziert oder Dienstleistungen erbracht werden, mögliche Einzelhandelsnutzungen werden nur in eingeschränktem Umfang zugelassen. Auf Grund des geänderten Planungskonzepts wurde eine erneute Beschlussfassung durch den Gemeinderat und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden notwendig. Nach Vorberatung im Bezirksbeirat Pfaffengrund am 13.12.2016 und im Bau- und Umweltausschuss am 31.01.2017 stimmte der Gemeinderat am 16.02.2017 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung samt Umweltbericht zu und bestimmte deren öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 14.03.2017 wurde eine förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Terranets bw GmbH, Stellungnahme vom 14.03.2017
<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, jedoch verlaufen nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs im Gesamtflurstück Nr. 3426 Kupferkabel der Terranets bw GmbH im Schutzstreifen einer Versorgungsleitung der Stadtwerke Heidelberg. Sollte sich das Bauvorhaben in diesen Bereich fortbewegen, wird um erneute Beteiligung gebeten.
<u>Entscheidung:</u> Kenntnisnahme

Amprion GmbH, Stellungnahme vom 23.03.2017
<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH: Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.
<u>Entscheidung:</u> Kenntnisnahme

GASCADE Gastransport GmbH, Stellungnahme vom 22.03.2017
<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Die Antwort erfolgt zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber

WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Firmeneigene Anlagen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen. Hingewiesen wird auf die Möglichkeit der Leitungsauskunft über das kostenfreie Online-Portal BIL <http://bil-leitungsauskunft.de>.

Hingewiesen wird auf möglichen Leitungsbestand anderer Betreiber im Gebiet.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 23.03.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Wenn alle beschriebenen Maßnahmen der Lärm-, Immissions- und Emissionswertreduzierung, sowie alle Maßnahmen des Lärmschutzes beachtet werden, bestehen keine Einwände. Es wird um Überprüfung gebeten, ob das Gebiet im Altlastenkataster geführt ist, ggf. soll man sich an das Wasserrechtsamt wenden.

Erläuterung:

Das Gebiet ist im Altlastenkataster geführt. Auf dem Bebauungsplan ist ein Hinweis auf Bodenbelastungen aus den Altstandorten eines Gaswerks und eines metallverarbeitenden Betriebs vermerkt.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 05.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Geotechnik

Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, wird die Übernahme folgender geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Bereich des Plangebietes quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind; sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organischen Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Grundwasser

Auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets, Zone IIIB des Wasserwerks Rheinau und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt möglicherweise im entfernten Einflussbereich einer Grundwasserverunreinigung mit CKW in Rohrbach.

Boden, Bergbau, Mineralische Rohstoffe, Geotopschutz

Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die vorhandenen Bohrdaten der Homepage entnommen werden <http://www.lgrb-bw.de>. Das Geotopkataster kann im Internet abgerufen werden <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>.

Erläuterung:

Die Stadtwerke haben inzwischen ein Bodengutachten beauftragt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Eine möglicherweise vorhandene Grundwasserverunreinigung steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. Grundwasser kann allerdings nicht als Brauchwasser entnommen und verwendet werden.

Entscheidung:

Hinweise zur Baugrundbeschaffenheit und einer möglichen Grundwasserbelastung mit CKW werden im Bebauungsplan ergänzt.

Abwasserzweckverband Heidelberg, Stellungnahme vom 14.03.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Keine Bedenken gegen den Bebauungsplan unter Beachtung folgender Punkte:
 Zur Entwässerung wird im Rahmen konkreter Bauanträge Stellung genommen.
 An der Einleitstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach §5 Abs.2 einzuhalten. Bei dem Betrieb einer Gastronomie ist eine Fettabscheideranlage vorzusehen.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Kurpfälzisches Museum / Denkmalschutz-Archäologie, Stellungnahme vom 07.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben. Im Geltungsbereich sind allerdings einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt, darunter Siedlungsspuren aus allen vor- und frühgeschichtlichen Epochen (vom Neolithikum bis ins frühe Mittelalter). Besonders in den bislang nicht bebauten Flächen oder bei nicht unterkellerten Gebäuden ist es sehr wahrscheinlich, dass Bodeneingriffe diese archäologischen Denkmale zerstören. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen werden mit Geldbußen gem. den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes geahndet. Im Vorfeld ist eine Klärung der Befundlage mittels Sondagen notwendig, die ebenfalls unter Aufsicht des Kurpfälzischen Museums durchgeführt werden müssen.

Erläuterung: Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Hinweise zu archäologischen

Befunden und der Pflicht, die Archäologische Denkmalpflege in jedem Fall vor Bodeneingriffen zu kontaktieren. Allerdings weichen die Formulierungen im Detail von der Aussage der Behörde ab und werden deshalb im Sinne der abgegebenen Stellungnahme überarbeitet.

Entscheidung: Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

**Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz Gewerbeaufsicht und Energie,
 Stellungnahme vom 07.04.2017**

<u>Inhalt der Stellungnahme:</u>	<u>Erläuterungen:</u>
<p><u>Klimaschutz und Energie</u> Bitte um komplette Streichung des Kapitels „4.3 Umweltplan“ in der Begründung wegen der veralteten Daten und fehlender Aussagemöglichkeiten.</p>	<p>Die Streichung des Kapitels „4.3 Umweltplan“ in der Begründung ist möglich und führt zu keinen inhaltlichen Defiziten in der Begründung.</p>
<p>Das Kapitel „4.4 Klimagutachten“ in der Begründung ist durch folgenden Text zu ersetzen: „4.4 Stadtklima Entsprechend dem Stadtklimagutachten 2015 gehört das Plangebiet zum Wirkungsraum P-W1, der eine hohe bioklimatische Belastung aufweist. Dies resultiert aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Durchlüftung.“</p>	<p>Die Textänderung führt zu einer inhaltlich geänderten Aussage. Während im zu ändernden Text von einer mittleren Empfindlichkeit des Geländeklimas gegenüber der geplanten Überbauung/Flächenversiegelung die Rede ist und von einer allgemeinen Bedeutung hinsichtlich der Funktionserfüllung als Kaltluftproduktionsfläche, wird nun ausgesagt, dass das Plangebiet in einem Wirkungsraum liegt, welcher eine hohe bioklimatische Belastung aufweist, resultierend aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Belüftung. Die Korrektur dient der inhaltlichen Richtigstellung ohne eine Verpflichtung zu einer nochmaligen öffentlichen Auslegung der Planungsdokumente auszulösen.</p>

<p>Der Absatz „6.6.5 Belange des Klimaschutzes“ ist zu ergänzen durch folgenden Text: „Die geplante Bebauung des Geländes mit einem Wärmespeicher und die Entwicklung zu einem Energiepark entspricht einem der Handlungsfelder, die im Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg festgeschrieben wurden.“</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.</p>
<p>In der Begründung ist weiterhin das Kapitel „6.6.4 Belange des Wasserschutzes“ abzuändern; das Plangebiet liegt nicht teilweise im Wasserschutzgebiet IIIB des Wasserwerks Rheinau. Das Wort „teilweise“ ist zu streichen.</p>	<p>Die Korrektur dient der Richtigstellung und ist zwingend notwendig. Ein Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet IIIB des Wasserwerks Rheinau wird außerdem im Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p>Im Umweltbericht ist im Kapitel „3.3.2 Vorbelastung“ der erste Satz zu streichen. Im dritten Satz ist das Wort „zusätzlich“ zu streichen.</p>	<p>Der Satz, dass Vorbelastungen des Grundwassers durch bestehende Altlasten und großflächige Versiegelungen bestehen ist inhaltlich falsch und wird gestrichen. Allerdings wird hier der Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aus der Stellungnahme vom 05.04.2017 eingefügt, wonach das Plangebiet möglicherweise im entfernten Einflussbereich einer Grundwasserverunreinigung mit CKW in Rohrbach liegt.</p>
<p>Im Kapitel „3.4 Schutzgut Klima, Luft und Energie“ ist der Begriff „Energie“ zu streichen, da es sich nicht um ein Schutzgut handelt.</p>	<p>Der Begriff „Schutzgut“ ist kein ökologischer Fachbegriff, sondern ein juristischer Begriff. Tatsächlich handelt es sich bei den Darstellungen zum Thema Energie nicht um ein „Schutzgut“, sondern um einen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB im Umweltbericht darzustellenden Belang des Umweltschutzes. Die Überschrift wird umformuliert.</p>
<p>Im Umweltbericht ist das Kapitel „3.4.2 Vorbelastung“ wie folgt zu ergänzen: „Vorbelastungen des Lokalklimas bestehen vor allem durch Überhitzung in direkter Nachbarschaft zu den versiegelten Flächen der Siedlungs- und Straßenflächen und die mangelhafte</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.</p>

<p>Durchlüftung. Des Weiteren ist mit erhöhten Einträgen von Luftschadstoffen aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege zu rechnen.“</p>	
<p>Im Umweltbericht ist das Kapitel „3.4.3 Bewertung“ wie folgt neu zu formulieren: Entsprechend dem Stadtklimagutachten 2015 gehört das Plangebiet zum Wirkungsraum P-W1, der eine hohe bioklimatische Belastung aufweist. Dies resultiert aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Durchlüftung. Die Baumassen heizen sich während sommerlicher Strahlungswetterlagen stark auf, was zu einem ausgeprägten Wärmeinseleffekt in den Nachtstunden führt. Aufgrund der bestehenden Versiegelung wirkt sich die geplante Überbauung jedoch nicht spürbar als Verschlechterung aus. Um die bioklimatische Situation zu verbessern, kann durch Dach- und Fassadenbegrünung der Vegetationsanteil erhöht werden. Zusätzliche Baumpflanzungen steigern die Aufenthaltsqualität im Freien und ermöglichen eine Beschattung der Südfassaden sowie der Fuß- und Radwege im Plangebiet.“</p>	<p>Der bisherige Text des Kapitels wird vollständig gestrichen und durch den neuen Text ersetzt. Während im Umweltbericht bisher von einer mittleren Empfindlichkeit des Geländeklimas gegenüber Überbauung / Flächenversiegelung ausgegangen worden war, wird jetzt von einer hohen bioklimatischen Belastung ausgegangen. Von der Behörde wird jedoch eingeschätzt, dass sich die geplante Überbauung nicht spürbar als Verschlechterung auswirkt und durch Begrünungsmaßnahmen die bioklimatische Situation verbessert, die Aufenthaltsqualität gesteigert und Fassaden und Fuß- und Radwege verschattet werden können. Die genannten Begrünungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Korrektur dient der inhaltlichen Richtigstellung ohne eine Verpflichtung zu einer nochmaligen öffentlichen Auslegung der Planungsdokumente auszulösen.</p>
<p>Im Bebauungsplan ist in der Textfestsetzung 6.3 die Verpflichtung zur Herstellung von Lagerflächen in versickerungsfähiger Bauweise zu streichen.</p>	<p>Befürchtet werden Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser, wenn Lagerflächen in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Die Streichung ist möglich. Eine Verpflichtung zu einer nochmaligen öffentlichen Auslegung der Planungsdokumente wird dadurch nicht ausgelöst.</p>

<p>Gebeten wird um Aufnahme einer zusätzlichen Textfestsetzung 7.6 aus Gründen der Umsetzung der Energiekonzeption und der Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg:</p> <p>„7.6 Die Umsetzung der Energiekonzeption Heidelberg und die Erreichung der gemeinsamen Klimaschutzziele der Stadt und der Stadtwerke stehen im Vordergrund. Daher erfolgt die Wärmeversorgung vorrangig durch Fernwärme. Eine zusätzliche Nutzung der Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig und gewünscht. Die Bebauung erfolgt im Passivhausstandard. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.“</p>	<p>Für eine Festsetzung einer Bebauung im Passivhausstandard gibt es keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch. Regelungen werden in einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Da es sich beim Wärmespeicher samt Aussichtsterrassen und Gastronomie um ein Sonderbauwerk handelt, wird dort eher kein Bauwerk in Passivhausstandard zu errichten sein. Es wird folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan ergänzt: Für alle Bauvorhaben sind die Energiekonzepte mit dem Amt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Heidelberg abzustimmen.</p>
<p><u>Arbeits- und Immissionsschutz</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	
<p><u>Naturschutz und Artenschutz</u> In der Begründung ist das Kapitel „6.6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung“ wie folgt zu ergänzen: „Die Prüfung der aktuellen Bestandssituation und der Umsiedlung von Eidechsen sowie die Prüfung der potenziellen Eignung der Gehölzstrukturen als Fledermaushabitat wurden im Sommer 2016 von dem Dipl.-Biologen P. Kremer durchgeführt.“</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.</p>

<p>In der Begründung ist im Kapitel „7.1.5 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in der Begründung der Textfestsetzung 5.5 Flächenpflanzgebot „Wiesensaum“ eine Angabe zum Typ der Saatmischung zu ergänzen. Die Auswahl der Arten muss sich an den Habitatansprüchen der Vogelart Girlitz (ausreichendes Samenangebot von Kräutern) orientieren.</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.</p>
<p>Zur Begründung der Textfestsetzung 5.6 „Dachbegrünung mit Photovoltaik“ wird folgender Hinweis gegeben: „Für die Zusammensetzung des Saatgutes verweisen wir auf die im Handlungsleitfaden Dachbegrünung Heidelberg genannten Arten zur extensiven Dachbegrünung (siehe: http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung_2011_09_15.pdf). Für eine funktionsfähige Begrünung und Nutzung mit Photovoltaik verweisen wir auch auf die im Handlungsleitfaden genannten Anforderungen an die Aufstellung der Solarmodule hinsichtlich Tiefe, Neigungswinkel und Abstand der Modulunterkante zum Substrat.“ In der Begründung ist außerdem in der Aussage „vorrangige Verwendung extensiver Begrünungsverfahren“ das Wort „vorrangig“ zu streichen, da kein anderweitiges Begrünungsverfahren auf den Dächern vorgesehen ist.</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.</p>
<p>Zur Begründung der Textfestsetzung „Fassadenbegrünung“ wird folgender Hinweis gegeben: „Für die Fassadenbegrünung sind vorzugsweise heimische Rankgewächse zu verwenden.“</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich. Im Übrigen wird hier in der Begründung auch ein Nummerierungsfehler korrigiert.</p>
<p>Hinterfragt werden die Standorte der vorhandenen Platanen und der Neupflanzungen auf der Nordseite der Eppelheimer Straße.</p>	<p>Mit der Nennung vorhandener Platanen entlang der Nordseite der Eppelheimer Straße ist der gesamte Straßenverlauf gemeint (über das Bebauungsplangebiet hinaus betrachtet). Die Neupflanzungen sind im Bebauungsplan durch Einzelpflanzgebot festgesetzt.</p>

<p>Hinsichtlich des Umweltberichts Kapitel „6.2 Artenschutzmaßnahmen“ wird darauf hingewiesen, dass im Falle etwaiger vorkommender Fledermausindividuen im Vorgriff der Maßnahme drei künstliche Fledermaushöhlen auf dem Stadtwerkegelände angebracht werden müssen.</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich. Außerdem sollte eine entsprechende Verpflichtung in den mit den Stadtwerken abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.</p>
<p>Außerdem wird um folgende ergänzende Aussage gebeten: „Ergänzung der Artenschutzmaßnahmen hinsichtlich der Fassadengestaltung des Wärmespeichers (Grundlage Wettbewerbsbeitrag Energiespeicher): Durch die Konstruktion der netzartigen Außenhaut des Wärmespeichers kann eine Gefährdung für die Avifauna durch die transparente Gestaltung und die geplante Spiegelung der Außenhaut nicht ausgeschlossen werden. Zur Verhinderung von Kollisionen muss sichergestellt sein, dass die Außenhaut des Wärmespeichers durch eine Rasterung halbtransparent wirkt und für die Vögel als Hindernis wahrgenommen werden kann. Bezüglich einer gewünschten Spiegelwirkung sollen Materialien mit einem geringen Reflexionsgrad verwendet werden. Die Auflösung der Widerspiegelung muss die Umgebung als solche kaum erkennbar werden lassen. Es ist nicht auszuschließen, dass die offenen Zwischenräume der aufgehängten Metallplättchen Vogelfallen darstellen können. Dies kann durch eine Begrenzung der zwischen den Plättchen bestehenden Zwischenräume vermieden werden. Das Eindringen von Kleinvögeln wie z.B. Sperlinge etc. wird erfahrungsgemäß durch Begrenzung von Maschenweiten bis max. 2 cm verhindert. Für die Beleuchtung des Energiespeichers sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.“</p>	<p>Inhaltlich kann der Anregung gefolgt werden mit Ausnahme der Begrenzung der Maschenweite auf maximal 2 cm. Vorgesehen ist eine deutlich größere Maschenweite der Netzkonstruktion, die aber keine Falle für Vögel darstellen wird. In den Umweltbericht wird folgende Formulierung aufgenommen: „Des Weiteren soll die Ausgestaltung der Außenfassade halbtransparent sein, um von Vögeln als Hindernis wahrgenommen zu werden. Bezüglich einer gewünschten Spiegelwirkung sollen Materialien mit einem geringen Reflexionsgrad verwendet werden. Es wird zudem empfohlen bei der Entwicklung der Netzkonstruktion der Außenfassade die Beratung durch einen Biologen in Anspruch zu nehmen, um Fallenwirkungen für Vögel zu verhindern.“</p>

<p>In Anlage 2 des Umweltberichts – „Lageplan Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ sollte die Darstellung der vorhandenen großkronigen Einzelbäume im Lageplan ergänzt werden.</p>	<p>Die Aufnahme der Darstellung der vorhandenen großkronigen Einzelbäume im Lageplan / Anlage zum Umweltbericht ist verzichtbar, da eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nur aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist. Im Übrigen wird von einem Gebietscharakter nach § 34 BauGB ausgegangen. Gemäß den Regelungen der Heidelberger Baumschutzsatzung ist im Baugenehmigungsverfahren der Baumbestand auf dem jeweiligen Grundstück zu erfassen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p><u>Entscheidung:</u> Eine Festsetzung zum Passivhausstandard ist ausgeschlossen, Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag zu treffen, ausgenommen davon ist das Bauvorhaben Wärmespeicher mit Aussichtsterrassen und Gastronomie. Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge wird geändert. Lagerplätze sollen nicht mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden. Korrekturen in der Begründung, dem Umweltbericht und Ergänzungen von Hinweisen erfolgen gemäß den oben aufgeführten Erläuterungen. Regelungen zum Artenschutz werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>	

Naturschutzbeauftragter der Stadt Heidelberg, Stellungnahme vom 08.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Um eventuell noch eine weitere ökologische Aufwertung erzielen zu können, soll die Machbarkeit einer Teilbegrünung der Fassade des Wärmespeichers als Sekundärbiotop und die Integration von Mauerseglerniststeinen in die Fassade geprüft werden.

Das Dach des Wärmespeichers ist geeignet für das Anbringen eines Nistkastens für Wander- und Turmfalken.

Entscheidung: Eine Begrünung des Wärmespeichers wird zurückgewiesen, da im Ergebnis des Wettbewerbsentscheids eine andere Lösung gewählt wurde. Die Fassade soll durch eine Netzkonstruktion mit ergänzenden Metallblättchen künstlerisch aufgewertet werden. Dies stellt einen grundsätzlich anderen Gestaltungsansatz dar. Die Integration von Mauerseglerniststeinen in die Fassade wird geprüft. Das Anbringen eines Nistkastens für Wander- und Turmfalken ist problemlos möglich und wird verpflichtend in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

IHK Rhein-Neckar, Stellungnahme vom 13.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Für eine 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. Die Ausweisung

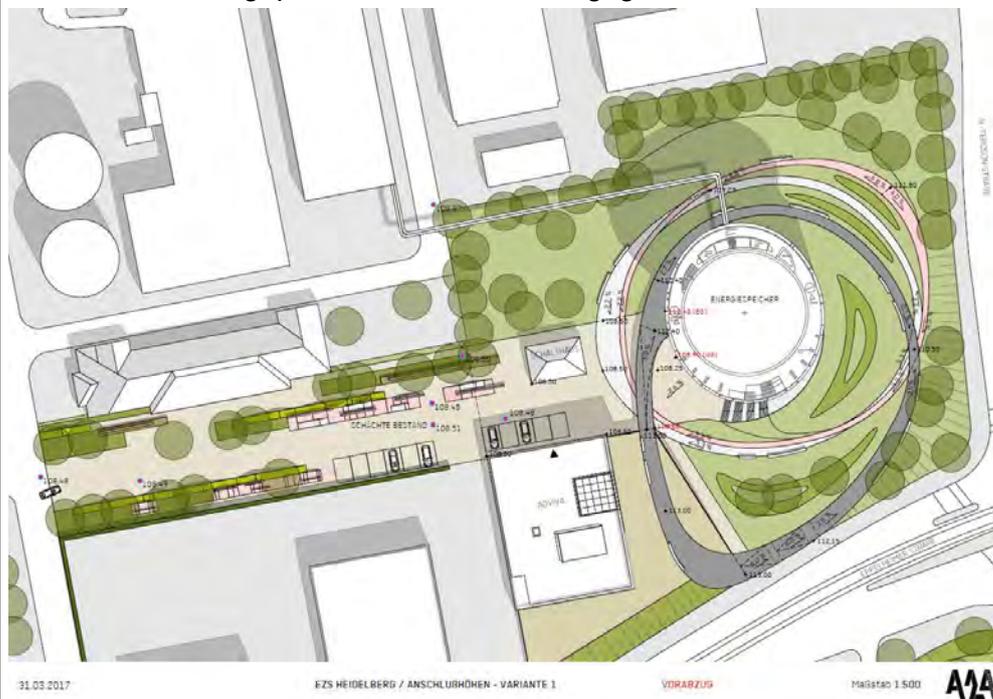
von gewerblichen Bauflächen wird ausdrücklich unterstützt. Darüber hinaus wird unterstützt, dass Einzelhandelbetriebe, insbesondere mit nahversorgungs- und Zentren relevantem Sortiment, im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden soll. Die Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben (Textfestsetzung 1.1.3) ist ebenfalls zu begrüßen.

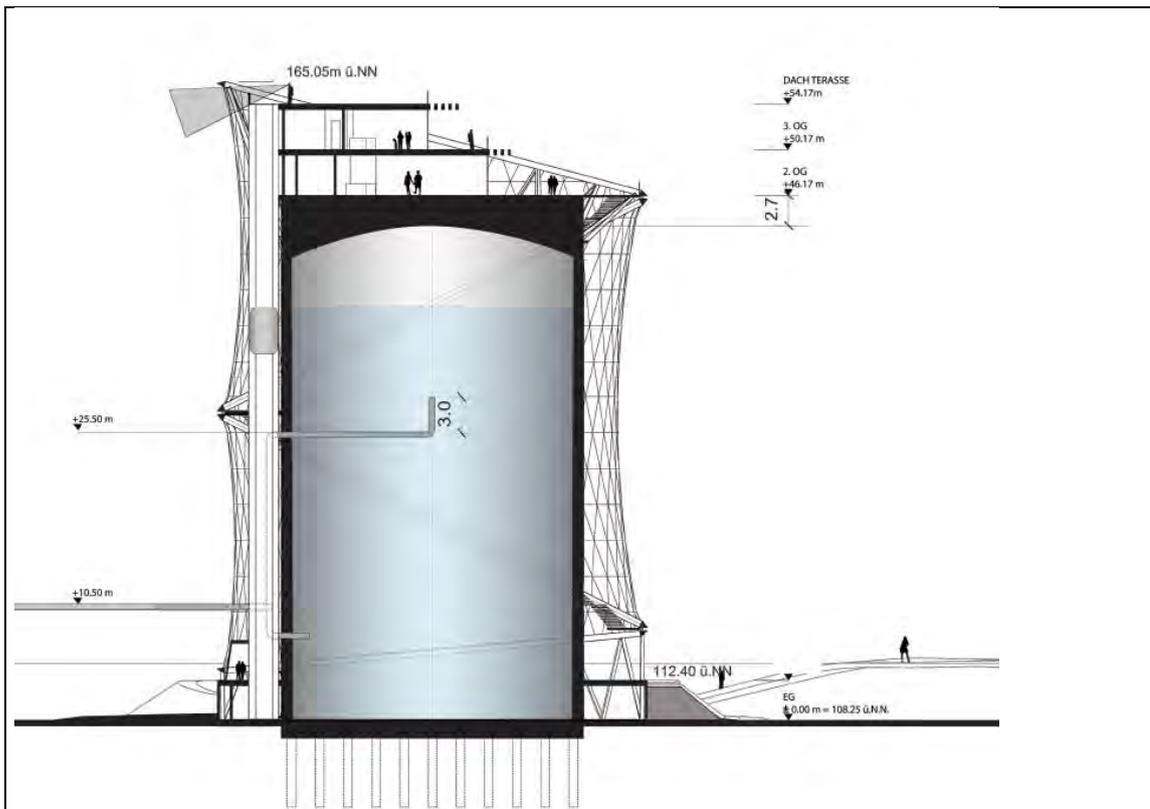
Entscheidung: Kenntnisnahme

Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH, Stellungnahme vom 13.04.2017 und vom 11.07.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Bitte um Erhöhung der zulässigen Höhe des Wärmespeichers um 1m auf 166m ü. NN. Die Erhöhung wird nicht durch eine Erhöhung des technischen Gebäudes notwendig, sondern ergibt sich durch technische Voraussetzungen im Zusammenhang mit der Entwässerung von AdViva. Ausgelöst wird dies durch eine vorhandene Abwasserleitung in der Zufahrt. Eine Verlegung dieser großen Sammelleitung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht leistbar. Um einen technisch einwandfreien Anschluss zu gewährleisten wird das Gebäude von AdViva um 1,00m höher gelegt. Dies ist möglich, da durch die neue Lage des Loop trotzdem ein barrierefreier Zugang auf die Terrassenfläche von AdViva erreicht werden kann. Dies bedingt bei der Brücke eine höhere Anschlusshöhe als ursprünglich geplant und setzt sich dann durch die durch technische Daten festgelegten Höhen bis nach oben fort. Beigefügt ist ein Lageplan mit der Angabe von Planungshöhen und ein Schnitt. Die Höhenlage der AdViva-Terrasse ist im Lageplan mit 113m ü. NN angegeben.





Mit Stellungnahme vom 11.07.2017 wird die Bitte um Erhöhung der zulässigen Höhe des Wärmespeichers um 1m auf 166m ü. NN zurückgenommen.

Erläuterung: Die übergebenen Darstellungen zeigen eine Überschreitung der im Bebauungsplanentwurf maximal zulässigen Höhe des Wärmespeichers um 5cm. Dafür ist eine Korrektur der Festsetzung nicht erforderlich, im Übrigen wurde dieser Punkt von den Stadwerken mit Stellungnahme vom 11.07.2017 zurückgezogen.

Die im Lageplan eingetragene gewünschte Höhenlage der Terrasse des Adviva-Gebäudes liegt an der östlichen Grundstücksgrenze 1m über Straßenniveau, an der westlichen Grundstücksgrenze 2,5m über Straßenniveau. Gegenüber der ursprünglichen Planung (Entwurf Bauvoranfrage Architekt Till Schweizer) wurde zwar die Höhe des Untergeschosses von 6,00m auf 4,50m reduziert, dafür wurde aber die Betriebsstraße höher gelegt. Dies wird mit der Höhenlage eines Abwasserkanals begründet.

Zu beachten ist außerdem, dass der Gehweg entlang der Eppelheimer Straße baulich erneuert wird. Die ursprünglich an der östlichen Grundstücksgrenze festgestellte Anschlußhöhe von 112,10m ü. NN liegt jetzt entsprechend den Planungshöhen bei 112,00m ü. NN. Die Planungshöhe an der westlichen Grundstücksgrenze von Adviva liegt bei 110,48m ü. NN.

Entscheidung: Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Höhenbegrenzung Terrasse Adviva geändert auf eine Höhenobergrenze von 112,80m ü. NN. Nähere Untersuchungen ergaben, dass diese Höhe ausreichend dimensioniert ist.

Stadwerke Heidelberg Netze GmbH, Stellungnahme vom 18.04.2017

<u>Inhalt der Stellungnahme:</u>	<u>Erläuterungen</u>
<p><u>Elektrizität</u> Bitte um Festsetzung eines Leitungsrechts für zwei 110 kV-Kabelanlagen im östlichen Teil des Geländes, eine Trasse von 2,50m beidseits der Kabelanlagen ist zwingend frei zu halten.</p>	Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.
Bitte um Festsetzung eines Leitungsrechts in Wegen und Gehwegen des Plangebiets für vorhandene und geplante Kabel und Kabelschutzrohre.	Wege- und Gehwege sind im Plangebiet nicht festgesetzt. Festgesetzt sind lediglich Straßenverkehrsflächen. Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen handelt es sich um öffentliche Straßen. In öffentlichen Straßen ist die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich, da diese regelmäßig für Leitungsverlegungen genutzt werden.
<p>Ablehnung der Baumreihe im Gehwegbereich der Zufahrt, der Mindestabstand zu den vorhandenen Kabelanlagen muss gewährleistet sein oder es ist ein ausreichender Wurzelschutz einzubringen. Generell ist ein Mindestabstand von 2,50m zu Kabelanlagen einzuhalten, mit Wurzelschutzmaßnahmen kann dieser auf max. 1,50m reduziert werden.</p>	Auf die Baumreihe kann nicht verzichtet werden, da diese einen Grundzug der Planung darstellt und auch eine Relevanz für den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich besitzt. Die Einhaltung der geforderten Mindestabstände wurde überprüft. Die Baumreihe wird jetzt 1,50m östlich des Gehwegs festgesetzt. Dieser Abstand ist bei Wurzelschutzmaßnahmen ausreichend. Wegen des Verschiebens der Bäume musste auch die Baugrenze etwas nach Osten verschoben werden.
Die Baumreihe entlang der Eppelheimer Straße muss gegebenenfalls in Richtung Stadtwerkegelände verschoben werden	Die Einhaltung der geforderten Mindestabstände wurde überprüft. Die Baumreihe wird jetzt 1,50m nördlich des Gehwegs festgesetzt. Dieser Abstand ist bei Wurzelschutzmaßnahmen ausreichend. Im Zugangsbereich zu AdViva wurde auf einen vorher festgesetzten Baum verzichtet.
Auf dem gesamten Gelände befinden sich Beleuchtungsanlagen, die zu beachten sind. Änderungen an der Beleuchtung sind rechtzeitig abzustimmen bzw. bei gewünschter Umsetzung zu beauftragen.	Kenntnisnahme
<p><u>Gas- und Wasserversorgung</u> Durch die in der Zufahrtsstraße zum Stadtwerkegelände festgesetzten Baumstandorte in weniger als 2,50m Abstand zu einer Wasserleitung DN 150 aus potentiell bruchgefährdetem Grauguß wird diese unzulässig überbaut. Es ist geplant, diese Wasserleitung abschnittsweise zu erneuern und dann in</p>	Die Einhaltung der geforderten Mindestabstände wurden überprüft, die Baumreihe nach Osten verschoben.

Richtung Westen in die Straße zu verlegen. Die Baumstandorte sind erst nach Umlegung der Wasserleitung in die Straße herstellbar, ansonsten sind Schutzmaßnahmen abzustimmen oder die Baumreihe ist zu verschieben.	
Hingewiesen wird auf die bestehenden Gebäude und Leitungen für die Übernahme und Verteilung von Erdgas, deren Funktion und Bestand keinesfalls beeinträchtigt werden darf.	Kenntnisnahme
<u>Fernwärme</u> Gewünscht wird die Festsetzung eines Leitungsrechts zwischen Solitär 1+2 (noch nicht vergebene Baufläche westlich des AdViva-Grundstücks) und AdViva für die aktuell geplanten Versorgungsleitungen.	Die Festsetzung eines Leitungsrechts erfolgt in 6m Breite am westlichen Rand des AdViva-Grundstücks. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass jetzt ein verbindlicher Grundstückszuschnitt für das Grundstück AdViva vorliegt, welcher vom ursprünglichen Grundstückszuschnitt aus dem Planungsstand Bebauungsplanentwurf abweicht. Da das Grundstück in westliche Richtung verbreitert wurde, soll das im Bebauungsplanentwurf auf dem östlich angrenzenden Grundstück festgesetzte Gehrecht verzichtet werden.
Die Einhaltung eines Schutzstreifens für die Fernwärmeleitung DN 350 entlang der Grundstücksgrenze des Parkhauses ist sicher zu stellen.	Im Baufeld des Parkhauses wird ein Schutzstreifen für die vorhandene Fernwärmeleitung mit einem Abstand von 2m von der Kanalausenkante festgesetzt. Im Nachgang zur Stellungnahme vom 18.04.2017 wurde von den Stadtwerken darum gebeten, auch im Bereich des Energieparks ein Leitungsrecht für eine vorhandene Fernwärmeleitung festzusetzen.
Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.	Kenntnisnahme
<u>Entscheidung:</u> Die Baumreihen entlang der Verkehrsflächen wurden verschoben und es wurden zusätzliche Leitungsrechte festgesetzt.	

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 12.04.2017Inhalt der Stellungnahme:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Während der Baumaßnahmen müssen die

<p>Anlagen gesichert werden. Im Zuge des Umbaus der Eppelheimer Straße werden die Telekom-Leitungen teilweise in den neuen Gehweg verlegt.</p> <p>Zur telekommunikatorischen Versorgung des Baugebiets ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Planungsbüro der Telekom in Heidelberg und um Übersendung der Ausbaupläne gebeten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt – Bäume; unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>
<p><u>Entscheidung:</u> Kenntnisnahme</p>

<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stellungnahme vom 19.04.2017</p>
<p><u>Inhalt der Stellungnahme:</u></p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt einen rund 1,5ha großen Teilbereich der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen als „Infrastrukturfläche Energieversorgung“ dar. Der Großteil dieser Flächen umfasst bereits jetzt und auch zukünftige Nutzungen, die im geplanten Gewerbegebiet ebenfalls zulässig sind. Somit wird die im Flächennutzungsplan niedergelegte städtebauliche Ordnung durch die Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>
<p><u>Entscheidung:</u> Kenntnisnahme</p>

<p>Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 27.04.2017</p>
<p><u>Inhalt der Stellungnahme:</u></p> <p>Durch den Bebauungsplan werden denkmalschutzrechtliche Belange nicht berührt. Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale.</p>
<p><u>Entscheidung:</u> Kenntnisnahme</p>

Die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgetragen bzw. eine Stellungnahme ohne Hinweise, Anregungen oder Änderungswünsche abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 21.03.2017,
- Stadt Eppelheim, Stellungnahme vom 22.03.2017,
- Unitymedia BW GmbH Stellungnahme vom 30.03.2017,
- Netze BW GmbH, Stellungnahme vom 31.03.2017,
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 –Straßenwesen und Verkehr, Stellungnahme vom 03.04.2017,
- Stadt Heidelberg, Amt für Verkehrsmanagement, Stellungnahme vom 04.04.2017,
- Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Stellungnahme vom 13.04.2017.

Folgenden beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 Umwelt, Ref.54.1-4 (Industriereferat),

- Landschafts- und Forstamt, Heidelberg
- Fachstelle für Barrierefreiheit beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg,
- Kommunale Behindertenbeauftragte der Stadt Heidelberg,
- Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg, Beitragsabteilung,
- Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Heidelberg,
- Verband Region Rhein-Neckar,
- Landesnaturschutzverband, Arbeitskreis Heidelberg,
- BUND-Kreisgruppe Heidelberg,
- NABU, Naturschutzzentrum Heidelberg,
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN),
- Handwerkskammer,
- Polizeipräsidium Mannheim

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.17 im "stadtblatt" wurde die Planung vom 16.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 ausgelegt und der Öffentlichkeit in diesem Zeitraum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

1.8 Änderungsbedarf nach Offenlage der Planunterlagen und Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB

Nach der Offenlage musste der Entwurf überarbeitet werden. Durch die Überarbeitung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass gemäß § 4a Abs.3 BauGB lediglich die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind.

Mit Schreiben vom 25.10.2017 wurden das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Landschafts- und Forstamt, die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, die Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH und die AdViva GmbH angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Zu folgenden Punkten fand die Beteiligung statt:

- Präzisierung der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich Sammelwegweisung und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich Einfriedungen (Zäune).
- Es wurden weitere Abspannmasten nördlich des Gehwegs Eppelheimer Straße festgesetzt (Standorte übernommen aus dem Straßenprojekt).

Im Zuge der Beteiligung wurden Stellungnahmen zu einem Leitungsrecht, zu den örtlichen Bauvorschriften und zu Wohnungen für Bereitschaftspersonal abgegeben.

Im Nachgang zu der Betroffenenbeteiligung wurden die örtlichen Bauvorschriften weiter präzisiert und ein Baufenster wurde angepasst, sodass dem Leitungsrecht mehr Platz gewährt werden kann.

Die Stadtwerke sind des Weiteren von ihrem Plan abgewichen ein zentrales Parkhaus zu errichten, sondern planen eine ebenerdige Stellplatzanlage. Aufgrund dieser geänderten Situation musste die Lärmkontingentierung im Bebauungsplan angepasst werden, sodass die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und

Heidelberg Stadtplanungsamt
Bebauungsplan Pfaffengrund, Stadtwerke Eppelheimer Straße

Verfahren und Abwägung, Stand 06.06.2018

Seite 31

sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs.3 BauGB beteiligt werden mussten.

Im Rahmen der zweiten Betroffenenbeteiligung gingen keine Anmerkungen zu den geänderten Punkten im Bebauungsplan ein.