

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvor-
schriften Heidelberg-Bahnstadt

„Bahnstadt West“

Nr. 61.32.15.09

Erläuterung der abwägungsrelevanten Stellungnah-
men

Stand: Fassung vom 15.09.2019
(Entwurf zum Satzungsbeschluss)

1 Verfahren und Abwägung

1.1 Einleitungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.10.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 14.10.2015.

1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.02.2016 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes, Langer Anger 2, 69115 Heidelberg, durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 20.01.2016 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 28.01.2016 bis zum 29.02.2016 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

1.2.1 Eine Bürgerin, Stellungnahme im Rahmen des Erörterungstermins

Die Schaffung ausreichender Tiefgaragenstellplätze ist wünschenswert. Ein Tiefgaragenstellplatz pro Wohnung ist nicht ausreichend.

Erläuterung:

Städtebauliche Zielsetzung für die Bahnstadt ist es, Strukturen zu schaffen, mit der die Entstehung von Kfz-Verkehr vermieden werden kann. Dies erfolgt einerseits durch die vorgesehene Nutzungsmischung und die angestrebte bauliche Dichte; andererseits durch einen sehr guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus und Bahn sowie durch ein gutes Angebot für den Radverkehr.

Eine Erhöhung der Zahl notwendiger Stellplätze auf mehr als dem gemäß Landesbauordnung geforderten einen Stellplatz je Wohnung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

1.2.2 Ein Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 09.02.2016, 23.02.2016 und 24.02.2016

Es wird auf Abweichungen zwischen Bebauungsplanentwurf und dem Wettbewerbsergebnis zu den Baufeldern W 1.1 und W 1.2 hingewiesen.

Weiterhin wird um Klärung der Anforderungen an die Entwässerung dieser Flächen gebeten.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf wird durch geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen und Baulinien sowie der Lage der Tiefgaragenzufahrt so angepasst, dass das Wettbewerbsergebnis zu den Baufeldern W 1.1 und W 1.2 realisiert werden kann.

Die Baumstandorte in der Marie-Baum-Straße werden um ca. 1 m nach Norden verschoben, so dass ein Konflikt mit der geplanten Tiefgaragenausfahrt vermieden wird.

Die Entwässerung der Baufelder W 1.1 und W 1.2 erfolgt – ebenso wie die Entwässerung des Baufeld ED 4 – durch Einleitung in die Rigole nördlich des Langen Angers zwischen Kumamoto- und Simferopolstraße. Im Bebauungsplan wird zur Sicherung des im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und nördlicher Baulinie zu verlegenden privaten Regenwasserkanals eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ergänzt.

1.2.3 Ein Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 16.02.2016

Baufeld ED 3.1

Das Baufeld ED 3.1 soll unter Beachtung der vorherrschenden Eigentümerstruktur so entwickelt werden können, dass zwei voneinander unabhängig entwickelbare Baufeldhälften entstehen können. Dies wird bei der im Bebauungsplan-Vorentwurf gezeichneten durchgängigen Baulinie entlang der Grünen Meile und der geschlossenen Bauweise als nicht gewährleistet angesehen.

Baufeld ED5

Für das Baufeld ED 5 wird aufgrund der Erschließungssituation (Tiefgaragenzufahrt über Marga-Faulstich-Straße) eine Vermarktung nur an einen Investor als möglich erachtet. Diese Investorensuche wird durch die im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellte Nutzungsart „eingeschränktes Gewerbegebiet“ in Kombination mit der Wohnbebauung für die Westspitze des Baufelds als unmöglich und am Markt als nicht platzierbar angesehen. Es wird angeregt, die Westspitze des Baufelds als allgemeines Wohngebiet mit gegebenenfalls gastronomischer/gewerblicher Nutzung im EG auszuweisen.

Die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zwischen der Westspitze und der restlichen Bebauung auf dem Baufeld ED 5 mittig auf die Marga-Faulstich-Straße wird als kritisch angesehen, da dort auch der Bereich der Tiefgaragenzufahrt sein soll.

In der TF1 Fläche im Baufeld ED 5 wird es als sinnvoll angesehen, gegebenenfalls die Baufeldlinie zur Promenade für eine fußläufige Durchwegung zu unterbrechen.

Baufeld ED 4

Durch die Festsetzung, dass die gesamte Erdgeschosszonen entlang der Grünen Meile gewerblich auszubilden ist, wird mit den weiteren gewerblichen Zonen westlich des Gadamer Platzes und den Flächen um die Plätze ein Überangebot an Gewerbeflächen und somit ein starkes Vermarktungshemmnis gesehen.

Wohnbaufelder

Bei den Wohnbaufeldern wird die gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen (Wohnen an der Promenade; 2. BA -Westlich des Gadamerplatzes) verringerte Gebäudetiefe von 14 m auf 13 m als zu hinterfragen angesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Längen der Baulinien der Baufelder ED4, W 1.1 und W 1.2 entlang der Promenade jeweils größer 50 m sind, so dass die geplanten zwei Baukörper, welche unter anderem aus dem Wettbewerb für die Baufelder W 1.1 und W 1.2 resultieren, entstehen können.

Lage der Trafostationen

Der aktuelle Bebauungsplan-Vorentwurf sieht drei Trafostationen auf Flächen vor, zu denen noch keine Zustimmung des Grundstückseigentümers vorliegt.

Erläuterung:

Baufeld ED 3.1:

Der Anregung wird entsprochen, indem im Bereich der bisherigen Grundstücksgrenze beidseits auf je 5 m Länge eine Baulinie anstelle einer Baugrenze festgesetzt wird. Zugleich wird die Bauweise von geschlossener Bauweise in abweichende Bauweise (wie offene Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge) abgeändert.

Baufeld ED 5:

Der Anregung wird bedingt Rechnung getragen, in dem die westliche Spitze des Baufelds ED 5 künftig als Mischgebiet ausgewiesen wird. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird insbesondere den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die sich bei einer Nutzung des Erdgeschosses und der zugehörigen Freibereiche durch eine größere Gastronomie ergeben können, Rechnung getragen.

Bezüglich der Tiefgaragenzufahrten wird eine örtliche Bauvorschrift ergänzt, dass diese in Gebäude integriert auszubilden sind. Damit wird eine Lage der Tiefgaragenzufahrt in unmittelbarer Fortführung der Marga-Faulstich-Straße ausgeschlossen. Ein Konflikt mit der zwischen der Marga-Faulstich-Straße und der Promenade festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen wird somit vermieden.

Die Bebauung im Wohngebietsteil des Baufelds ED 5 wird unterbrochen. Es wird ergänzend eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Damit wird eine fußläufige Durchwegung des Baufelds gewährleistet.

Baufeld ED4:

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Heidelberg, die Bahnstadt als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln. Daher ist die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen in künftig stark von Fußgängern frequentierten Bereichen gewünscht. Da jedoch die nördlich an das Baufeld ED 4 angrenzend geplante Straßenbahnhaltestelle nur über die Stirnseiten zugänglich sein wird, kann auf eine verpflichtende gewerbliche Nutzung über die gesamte Erdgeschosszone entlang der Grünen Meile verzichtet werden. Für das Eckgebäude zur Eppelheimer Terrasse bleibt die Vorgabe einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses jedoch erhalten.

Wohnbaufelder:

Die Bautiefenbreite hin zur Promenade wird auf einheitlich 14 m ausgeweitet.

Die geplanten zwei Baukörper an der Promenade in den Baufelder W 1.1 und W 1.2 können so, wie sie sich aus dem Wettbewerbsergebnis ergeben, realisiert werden.

Trafostationen:

Es wurden alternative Trafostandorte mit den Stadtwerken abgestimmt.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 26.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

1.3.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 19.02.2016

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse bestehen aus holozänen Abschwemmmassen und Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Es wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung empfohlen, aus der sich auch die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogenen Baugrundgutachten ergeben soll.

Bezüglich Boden, mineralische Rohstoffe und Bergbau bestehen keine Einwendungen.

Es wird auf die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets und die Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen.

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.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

1.3.2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 02.02.2016

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die im Umweltbericht angeführten Punkte (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen: Gewerbelärm und Verkehrslärm) berücksichtigt werden.

Bei neuen Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) ist darauf zu achten, dass unter dem Vorsorgeaspekt der Einfluss der elektromagnetischen Felder auf die Bebauung und das Umfeld Berücksichtigung findet.

Hinsichtlich der multifunktional nutzbaren Plätze - individuell thematisierte Freiräume – integrierte Spielflächen für Kinder – sollten, nachdem sich in der Praxis hygienische Probleme bei dem Springbrunnen Schwetzingen Terrassen ergaben, hygienisch relevante Wasser-Spielbereiche vor konkreten Baumaßnahmen mit dem Gesundheitsamt abgestimmt werden.

Erläuterung:

Die im Umweltbericht zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen angeführten Maßnahmen werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich und müssen daher Beachtung finden.

Der Einfluss der elektromagnetischen Felder auf die Bebauung und das Umfeld wird im Rahmen der Realisierung der neuen Trafostationen Beachtung finden. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

Die genaue Ausgestaltung der multifunktional nutzbaren Plätze ergibt sich nicht

aus dem Bebauungsplan, sondern aus einer gesonderten Objektplanung. Im Rahmen dieser Planung sind gegebenenfalls erforderliche Abstimmungen mit dem Gesundheitsamt durchzuführen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

1.3.3 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 16.02.2016

Natur- und Artenschutz

Die Auflagen aus der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung aus dem Jahr 2008 sind auf das Plangebiet zu übertragen.

Es wird eine erneute artenschutzrechtliche Kartierung erforderlich, die neben den bislang im Privateigentum stehenden Flächen auch angesichts der mehr als 5 Jahre zurückliegenden Kartierung die in der artenschutzrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 2008 erfassten Flächen umfasst. Sollten besonders und streng geschützte Arten kartiert werden, sind die erforderlichen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen zu ergreifen und die wichtigen Ergebnisse in den B-Plan zu übertragen.

Bodenschutz

Es wird auf eine verfüllte Kiesgrube sowie auf die länger anhaltende gewerbliche Nutzung verschiedener Flächen hingewiesen. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen und in der Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube können punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein. Es besteht jedoch beim vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Altlastenbearbeitung bei den Wohn- und Gewerbeflächen. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Es wird ein Hinweis zu den beim Bau von Kinderspielplätzen zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Belangen angeregt.

Wasserschutz

Für die Baufelder W 1.1, W 1.2 und ED 4 ist die Einleitung von 50 % des Niederschlagswassers in die Wasserbecken des Langen Angers vorgesehen.

Für den 3.BA liegt bisher noch keine Entwurfsplanung zur Entwässerung vor. Da der vorliegende B-Planentwurf nicht explizit auf die Entwässerung eingeht bzw. eingehen kann, wird empfohlen, die Festlegung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dahingehend zu ändern, dass der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten ist. Dies kann durch die Auswahl der Materialien (Dachbegrünung, Substrataufbau auf Tiefgaragen, versickerungsfähige Beläge u. ä.) und/oder die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV) bewerkstelligt werden.

Auf die Vorgaben des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts wird hingewiesen.

Lärmschutz

Um mögliche Konflikte zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung planungsrechtlich lösen zu können, ist die Festsetzung von emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln denkbar, sofern sich diese als zielführend zeigen sollte. Eine Einbeziehung der im Rahmenplan vorgesehenen Ballspiel- und Bewegungsfläche am Diebsweg in das Schallgutachten wird als sinnvoll erachtet. Im Hinblick auf den Verkehrslärm wird ein Schallgutachten analog zum Vorgehen beim Bebauungsplan

„Westlich Gadamer Platz" erforderlich sein.

Nach Vorliegen der Ergebnisse kann über die gebotenen Schallschutzmaßnahmen - einschließlich einer räumlichen Verlegung - fundiert entschieden werden.

Energie und Klimaschutz

Das Energiekonzept und die Fernwärmesatzung sollen nicht nur in den Hinweisen aufgeführt werden. Auch in den textlichen Festsetzungen ist explizit auf das Energiekonzept hinzuweisen.

Erläuterung:

Natur- und Artenschutz

Die Auflagen aus der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung aus dem Jahr 2008 sind auf das Planungsgebiet übertragen.

Es wurde eine erneute artenschutzrechtliche Kartierung für das gesamte Planungsgebiet durchgeführt. Es wurden dabei europäische Vogelarten sowie Mauereidechsen kartiert, die Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich machen. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die CEF-Maßnahmen werden parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren durch das Umweltamt umgesetzt.

Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Kinderspielflächen wurde ergänzt.

Wasserschutz

Die Entwässerung der Baufelder W 1.1, W 1.2 und ED 4 erfolgt durch Einleitung in die Rigole nördlich des Langen Angers zwischen Kumamoto- und Simferopolstraße. Im Bebauungsplan wird zur Sicherung des im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und nördlicher Baulinie zu verlegenden privaten Regenwasserkanals eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ergänzt.

Die Möglichkeiten, wie der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann, werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Lärmschutz

Die erforderlichen Festsetzungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrslärmimmissionen sind im Bebauungsplan ergänzt.

Die in der Rahmenplanung am Diebsweg vorgesehene Ballspiel- und Bewegungsfläche wurde im Schallgutachten mit betrachtet. Die beabsichtigte Nutzung wurde als mit der geplanten Umgebungsnutzung verträglich eingestuft.

Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zur Lösung möglicher Konflikte zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zeigt sich als nicht zielführend, da angesichts der bestehenden Vorbelastung keine anderen Anforderungen festzusetzen wären als nach TA Lärm ohnehin einzuhalten sind. Daher genügt eine Abarbeitung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren. Jedoch ist im Bebauungsplan eine Nutzungsgliederung verankert, die die Gefahr immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung von vorne herein mindert.

Energie und Klimaschutz

Das Energiekonzept und die Fernwärmesatzung können angesichts der durch § 9 BauGB begrenzten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden. Die Verbindlichkeit des Energiekonzepts ergibt sich aus der Entwicklungssatzung zur Bahnstadt. Die Fernwärmesatzung gilt unmittelbar.

1.3.4 Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz,
Schreiben vom 18.02.2016

Es wird auf den Aspekt „Barrierefreiheit“ hingewiesen, zu dem Aussagen im Bebauungsplan zu ergänzen sind.

Erläuterung:

In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zur Barrierefreiheit ergänzt.

1.3.5 Untere Denkmalschutzbehörde, Archäologie, Schreiben vom 10.02.2016

Es bestehen aus archäologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Geltungsbereich sind allerdings einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt. Darunter Siedlungsspuren aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit (so auch ein Gräberfeld der Eisenzeit an der Eppelheimer Straße). 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 Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten.

Erläuterung:

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die denkmalpflegerischen Anforderungen aufgenommen. Dieser Hinweis kann dann als Auflage in die erforderlichen Baugenehmigungen aufgenommen werden.

1.3.6 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 17.02.2016

Es werden die Anforderungen an die Abwasserbeseitigungsanlagen bei gastronomischen Betrieben dargelegt. Weiterhin wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Die Baufelder, die in die bestehenden Versickerungsanlagen am Langen Anger entwässern, sind zu benennen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Abwassersatzung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

In die Rigole nördlich des Langen Angers wird das Niederschlagswasser der Baufelder W 1.1, W 1.2 und ED 4 eingeleitet.

1.3.7 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Schreiben vom 25.02.2016

Stadtklima

Der südliche Teil des Morata-Platzes (Eppelheimer Terrasse) und auch die westlich gelegenen Baufelder des Rahmenplans gehören zum Ausgleichraum BaA3 und sind von sehr hoher bioklimatischer Bedeutung. Eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung hat auch das östlich des Platzes gelegene Baufeld ED33. Laut Klimagutachten sollten diese Flächen von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. „Die relativ kleinen Ausgleichsräume BaA2 und BaA3 haben eine wichtige Funktion als „Trittstein“ für die Kaltluftströme des Neckartälers, woraus eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung resultiert. Um diese Funktion weiterhin aufrecht zu erhalten, sollte von einer weiteren Bebauung abgesehen werden.“ (Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg - Anhang B, Seite 15).

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete, Gewerbegebiete und das Mischgebiet leisten ein weiterer Schritt zur weiteren Aufheizung des Stadtgebiets.

Forderungen und Empfehlungen

Festsetzung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:

1. Festsetzung von Baumpflanzungen auf den öffentlichen Plätzen (Morata-Platz, Spitzes Eck, Eppelheimer Terrasse) und entlang der Straßen und Fußwege, auch entlang der Allee am Pfaffengrunder Feld, in dem Ausmaß, wie es im Rahmenplan, Teilbereich West, Aktualisierung 2016, dargestellt ist.
2. die öffentlichen Plätze sind mit einem Netzwerk heimischer Pflanzen auf offenem Boden zu überziehen, die verbleibenden notwendigen Fuß- und Radwegflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.
3. Fassadenbegrünung insbesondere dort, wo monotone, großformatige Wandflächen vorgesehen sind. Wo eine Verbindung des Fassadengrüns zum offenen Boden nicht herzustellen ist, sind extensive Begrünungen gemäß dem Konzept „living walls“ von Patrick Blanc vorzusehen.
4. Auf den nicht begrünten Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie festzusetzen.
5. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 ist nicht zuzulassen (Textfestsetzungen Seite 2), Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken sind generell nicht zuzulassen (Textfestsetzungen Seite 5). Gestaltung der Blockinnenbereiche durch einen mit detaillierten Festsetzungen versehenen Grünordnungsplan so, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt, unversiegelt und auch nicht unterbaut sind.
6. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Mobilitätsnetz Heidelberg, Neubau einer Straßenbahn in der Bahnstadt -Anlage C2) wird vom Verlust von Quartiermöglichkeiten (potentielle Hangplätze und Tagesquartiere) für Breitfladermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) berichtet. Als Ausgleich sollen Fledermauskästen an geeigneten Stellen angebracht werden. Wir empfehlen das zusätzliche Anbringen von Mauerseglerkästen.

Pflanzenliste

Die in der Begründung (Kap. 7.1.12) und in den Textlichen Festsetzungen (Kap. 10) für die Neupflanzung von Bäumen vorgeschriebenen Baumarten sind zu 71 % nicht heimischen Ursprungs. Die unter naturschützerischen und gestalteri-

schen Aspekten und im Hinblick auf Dauerhaftigkeit sinnvollen Gehölzarten sind in der Stadtverwaltung bekannt und sollten auch in diesen Bebauungsplan einfließen. Denn nur so ist auch gewährleistet, dass, wie in der Begründung Kapitel 5.1 auf Seite 52 genannt, „die in den öffentlichen Straßen- und Platzräumen zu pflanzenden Bäume u.a. zur Sicherung der Lebensraumeignung für verbreitete Singvogelarten beitragen“.

3. Gesetzlich geschützte Biotope

Bei der letzten Biotopkartierung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 32 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop „Feldhecke mittlerer Standorte“ (Ohrläppchen/Steinhof Biotopnummer: 165172210002) kartiert. Aus den nun offengelegten Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit diese Biotope bei der Bauleitplanung (bzw. Rahmenplanung Bahnstadt) berücksichtigt wurden. Aktuell existieren nur noch Fragmente dieses Biotops. Für die Verfasser dieser Stellungnahme war nicht zu eruieren, ob diese Biotope bereits bei der Durchführung der Maßnahmen für die streng geschützten Reptilienarten entfernt wurden. In der Begründung zum Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 20.01.2016 heißt es in Kapitel 5.1 auf Seite 52:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt dabei eine Teilfläche der Maßnahme E 2. Diese umfasst die Biotopentwicklung auf der Böschung im Südwestrand des ehemaligen Güterbahnhofs und sieht folgende Maßnahmen vor:

- Rodung der Gestrüppe
- ...“

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob diese Biotope bei der Planung berücksichtigt wurden.

Erläuterung:

Stadtklima

Die Fortschreibung des Stadtklimagutachtens 2015 betrachtete die Fläche der Bahnstadt nach dem 2015 aktuellen Planungs- bzw. Bauabschnitt 1 der Bahnstadt als Wirkungsraum zu bewerten, während die Brachflächen des 2. und 3. Bauabschnitts als größere Freiflächen eine eingeschränkte bioklimatische Ausgleichsfunktion im Innenbereich besitzen. Dies gilt allerdings nur für den Zustand 2015, nicht jedoch für die vorherige Nutzung als vollversiegelte Gleis- bzw. Gewerbefläche mit eher ungünstiger bioklimatischer Wirkung aufgrund der schnellen Aufheizung und Wärmeabstrahlung. Gegenüber der vorherigen Nutzung ist die nach dem Bebauungsplan Bahnstadt-West vorgesehene zukünftige Bebauung bioklimatisch eine wesentlich geringere Verschlechterung. Die Gesamtplanung Bahnstadt folgt dem ökologischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Bei gesamtstädtischer bioklimatischer Betrachtung ist es immer deutlich günstiger zu bewerten, wenn der Wohn- und Gewerbeflächenbedarf durch Umnutzung versiegelter Gewerbe- oder Sondernutzungsflächen ohne Ausgleichsfunktion gedeckt werden kann und die für die Gesamtstadt wichtigen großen land- und forstwirtschaftlichen bioklimatischen Ausgleichsflächen auf Heidelberger Gemarkung nicht in ihrer Ausgleichsfunktion beeinträchtigt werden.

Entsprechend der Rahmenplanung Bahnstadt und dem davon abgeleiteten Bebauungsplan Bahnstadt-West müssen die Flächen Ba-A2 und Ba-A3 zukünftig als Wirkungsräume betrachtet werden, deren Bebauung eine möglichst geringe bioklimatische Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung verursacht. Bei Ba-A2 gibt es allerdings keine angrenzende Wohnnutzung und auch bei Ba-A3 grenzt nur im Südosten Wohnnutzung an. Bei einer bioklimatischen Bewertung

des Bebauungsplans Bahnstadt-West ist daher einerseits die Freihaltung von Durchlüftungstrassen zu betrachten. Diese ist durch die Terrassen-Freiflächen und die Südwest-Nordost-verlaufenden Straßentrassen gewährleistet. Andererseits ist die bioklimatische Situation in den geplanten neuen Wohngebieten selbst zu betrachten. Hier werden durch das Grünvolumen auf den Innenblock-Freiflächen und im Straßenraum sowie durch Dachbegrünung die bioklimatischen Negativ-Effekte durch die bauliche Verdichtung wirksam minimiert.

Im Bebauungsplan sind nur die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenräume, die stadtgestalterische Bedeutung haben, festgesetzt. Weitere Baumpflanzungen sind zulässig und ergeben sich aus den Objektplanungen zu den Straßen, Plätzen und öffentlichen Freiflächen. Ein Änderungsbedarf am Bebauungsplanentwurf besteht nicht.

Die Gestaltung der öffentlichen Plätze einschließlich der Festlegung der Belagsart erfolgt im Rahmen der konkretisierenden Planungen zu den betreffenden Flächen. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

Aus der Festsetzung einer Fassadenbegrünung für „monotone, großformatige Wandflächen“ folgt nicht zwingend eine Verbesserung der klimatischen Situation, da durch eine Fassadengliederung eine Anwendung der Festsetzung vermieden werden kann. Der Festsetzung einer Fassadenbegrünung kommt daher allenfalls eine gestalterische Wirkung dahingehend zu, dass damit „monotone, großformatige Wandflächen“ entweder durch eine Begrünung oder durch eine Fassadengliederung vermieden werden. Die Steuerung der Gestaltung der Baukörper erfolgt in der Bahnstadt jedoch durch die erforderliche Entwicklungsrechtliche Genehmigung, so dass auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung verzichtet werden kann.

Da gemäß den textlichen Festsetzungen Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken und zu begrünen sind, wird den klimatischen Folgewirkungen der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen ausreichend begegnet. Eine Begrünung der Blockinnenbereich ist gewährleistet. Zudem ist die Anordnung von Stellplätzen in einer erdüberdeckten Tiefgarage klimatisch als wesentlich günstiger einzuschätzen als eine oberirdische Anordnung.

Gemäß den im Jahr 2016 durchgeführten Kartierungen kommen im Planungsgebiet weder Fledermausarten noch der Mauersegler vor. Dementsprechend ergibt sich aus der Planung keine Erforderlichkeit zur Anbringung von Kästen oder Niststeinen für Fledermausarten und Mauersegler.

Die Auswahlliste der im Bebauungsplangebiet möglichst zu verwendenden Baumarten, die ausschließlich die Straßen- und Platzbäume betrifft, resultiert im Wesentlichen aus den Erfahrungen des Landschaftsamtes und den Erkenntnissen fachlicher Untersuchungen im Hinblick auf innerstädtische Straßenbaumstandorte. Städtische Straßenstandorte sind in der Regel Extremstandorte, die gekennzeichnet sind durch hohe Bodenversiegelung, Überwärmung, unnatürliche Böden und Bodenprofile sowie Mangel an Bodenluft, Wasser und Nährstoffen. Hinzu kommen Belastungen durch Streusalz, Schadgase, Hunde-Urin und potenzielle Verletzungsgefahren für Wurzel, Stamm und Krone. Diese Bedingungen verlangen den Einsatz von Baumarten und Sorten, die ihre Funktion trotzdem erfüllen können. Heimische Baumarten sind diesen Bedingungen häufig nicht oder nur unzureichend gewachsen. Das zeigt sich unter anderem durch das Auftreten immer neuer Schädlinge, die sich aufgrund der extremen Stressbedingungen, denen die innerstädtischen Straßenbäume ausgesetzt sind, leicht ausbreiten können. Die veränderten Umweltbedingungen/ Klimawandel machen es erforderlich, mit einem breiteren Artenspektrum zu reagieren. Dabei stellen

Züchtungen und nicht heimische Pflanzen aus semiariden Gebieten häufig die bessere Alternative dar. Dort wo die Möglichkeit gesehen wird, werden weiterhin heimische Baumarten verwendet, dies gilt insbesondere für Pflanzungen in Grünanlagen und im Übergang zur oder insbesondere in der freien Landschaft.

Die Biotoptypen einschließlich der geschützten Biotope wurden bereits im Zuge der Erstellung des Rahmenplans erfasst. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist erfolgt. Für den genannten Biotop wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen in Form neuer Gehölzpflanzungen durchgeführt.

1.3.8 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 28.02.2016

Der Naturschutzbeauftragte schließt sich der gemeinsamen Stellungnahme des LNV, BUND und NABU vom 25.02.2016 an.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen 66% extensive Dachbegrünung und Baumanpflanzungen in dem sehr verdichteten Stadtteil als Teile des artenschutzrechtlichen Ausgleiches werden als unzureichend angesehen.

Bezüglich der Liste der anzupflanzenden Bäume sollten Nachbesserungen unter Einbeziehung der KlimaArtenMatrix (KLAM) für Stadtbaumarten vorgenommen werden.

Durch Anbringung von Kästen oder Niststeinen sollen die sehr stark im Rückgang begriffenen Fledermausarten und Mauersegler gezielt gefördert werden.

Erläuterung:

vgl. 1.3.7

1.3.9 Stadwerke Heidelberg, Schreiben vom 01.03.2016

Elektrizität

Die im Vorfeld abgestimmten, im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Transformatorenstationen müssen ergänzend in den mit den Erschließungsträgern abzuschließenden Durchführungsverträgen mit ihrem Raumbedarf und den zu berücksichtigenden Anforderungen an die Einbringung der Transformatoren und der Kabelanlagen festgeschrieben werden.

Es wird gebeten, die textliche Festsetzung zu Trafostationen wie folgt zu ändern: *„Innerhalb der mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Flächen sind Transformatoren-Stationen **für die öffentliche Versorgung notwendig**. Diese sind baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren. Oberirdische Standorte sind im Einzelfall (Gewerbliche Nutzung) zu prüfen.“*

Es wird auf die Erforderlichkeit der Verlegung bestehender Leitungen sowie auf die Zwänge bei der zeitlichen Abfolge zwischen der Errichtung von Trafostationen und der Erschließung einzelner Baufelder hingewiesen.

Es wird gebeten, geplante Baumstandorte mit dem benötigten Trassenbedarf abzugleichen.

Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Es wird auf die erforderliche Umverlegung bestehender Leitungen hingewiesen, um die Baufelder ED6, ED7 und ED3.1 von Leitungen freistellen zu können.

Diese Arbeiten und die Herstellung der Versorgungsleitungen für die Quartiere sind in Planung und bereits mit den übrigen Infrastrukturmaßnahmen in der Ab-

stimmung.

Erläuterung:

Die Festsetzung zu Trafostationen wird wie folgt neu gefasst: „Die mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Transformatoren-Stationen sind baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.“ Da die Festsetzung sich nur auf die im Plan festgesetzten Trafostationen bezieht, bleiben für gegebenenfalls in Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche zusätzliche Trafostationen grundsätzlich oberirdische Standorte – jedoch unter Beachtung der sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans (vor allem zu den Baulinien) – zulässig.

Die Hinweise zur Erforderlichkeit von Leitungsverlegungen und die dabei zu beachtenden zeitlichen Zwänge sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungsplanung.

Die Koordination der geplanten Baumstandorte mit dem benötigten Trassenbedarf erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

1.3.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 22.02.2016

Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen an der Eppelheimer Straße und zur zeitlichen Abfolge bei der erforderlichen Umverlegung der Leitungen und der Ergänzung des Leitungsnetzes in den künftigen Straßen. Es werden die zuständigen Bearbeiter genannt. Auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom wird hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigefügt.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungsplanung.

1.3.11 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 07.03.2016

Im Bereich der Trassenführung der Linien 22 ist an den Stadtbahnquerungen die Ausweisung der Verkehrsflächen anzupassen. Die Straßenbegrenzungslinie soll durchgehend die gleiche Breite (Lichtraum der Straßenbahn bzw. durchgängige Trasse des besonderen Bahnkörpers) erhalten.

Die Baumstandorte sind mit der Planung der Fahrleitungsanlage sowie der Haltestelle „Eppelheimer Terrasse“ abzustimmen. Die Vorgaben des Planfeststellungsbeschluss vom 25.09.2015 für die Straßenbahn durch die Bahnstadt sind einzuhalten.

Die Belange eines möglichen Schienenersatzverkehrs (SEV) sind nach Festlegung der Verkehrsführung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit allen üblichen Begleiterscheinungen von ÖV-Verkehren, insb. auch in den Haltestellenbereichen, zu rechnen ist.

Erläuterung:

Im Bereich der Gleisquerungen kommt es zu einer Überlagerung der Verkehrsfunktion „Straßenbahn“ mit der Verkehrsfunktion des öffentlichen Straßenraums. Diese Flächen sind nicht Teil des eigenen Bahnkörpers der Straßenbahn. Daher ist die Überlagerung der planfestgestellten Straßenbahntrasse mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Gleisquerungen

schlüssig und wird beibehalten.

Die Koordination der Baumstandorte mit der Planung der Fahrleitungsanlage erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der Vorgaben aus der Planfeststellung zur Straßenbahntrasse. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

Die Führung eines möglichen Straßenbahnersatzverkehrs ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die insgesamt zur Verfügung stehenden Verkehrsräume sind durch die Rahmenplanung Bahnstadt fixiert.

Der Hinweis auf die üblichen Begleiterscheinungen von ÖV-Verkehren wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

1.3.12 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien GmbH, Schreiben vom 29.02.2016

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 Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

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.

1.3.13 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Schreiben vom 01.03.2016

Die ansässigen Unternehmen sind in ihrem Bestand zu schützen. Die Bauleitplanung darf nicht zu Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten führen.

Da sich Mischgebiete in der Praxis häufig zu Wohngebieten entwickeln, bestünde die „Gefahr“, dass Wohnfläche direkt an gewerbliche Nutzungen grenzt und ggf. Nutzungskonflikte geschaffen werden. Angeregt wird daher, statt einer gemischten Baufläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet, wie es auch im Rahmenplan für diesen Bereich vorgesehen war, auszuweisen.

Erläuterung:

Im Zuge der Entwicklung der Bahnstadt ist eine weitgehende Verlagerung der bestehenden Unternehmen vorgesehen. Soweit bestehende Betriebe erhalten bleiben, genießen sie im Rahmen ihrer vorliegenden Genehmigungen Bestandsschutz.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Mischgebiet das Erdgeschoss zwingend gewerblich zu nutzen ist. Im ersten Obergeschoss sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Gefahr einer ausschließlichen Wohnnutzung in den festgesetzten Mischgebieten besteht daher nicht.

1.4 Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 22. November 2018 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften – jeweils in

der Fassung vom 03. September 2018 – zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Informationen und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum zwischen 20.12.2018 und 29.01.2019 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 12.12.2018 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden jedoch keine Äußerungen vorgetragen.

1.5 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 17.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

1.5.1 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Schreiben vom 08.01.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen der Eisenbahn des Bundes dem Fachplanungsprivileg nach § 38 BauGB unterliegen und daher der kommunalen Planungshoheit entzogen sind, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Sollten die ehemaligen Bahnflächen noch nicht freigestellt sein, so ist dieses vorab zu beantragen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass keine Bahnanlagen geändert werden dürfen.

Erläuterung:

Die ehemaligen Bahnflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entwidmet. Flächen einer Eisenbahn des Bundes werden somit nicht überplant.

Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen an Bahnanlagen vor.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 21.12.2018

Es wird eine Untersuchung auf Kampfmittel angeregt.

Erläuterung:

Im Rahmen des – bezogen auf die ehemaligen Bahnanlagen - flächendeckenden Bodenmanagements wurden aufgefundene Kampfmittel teilweise geborgen und unschädlich gemacht.

Für die sonstigen Flächen wird ein Hinweis ergänzt.

Weitergehende Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 03.01.2019

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begrün-

derung aufgeführten Punkte zu den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Vor konkreten Baumaßnahmen sollten hygienisch relevante Wasser-Spielbereiche mit dem Gesundheitsamt abgestimmt werden.

Erläuterung:

Die in der Begründung aufgeführten Punkte zu den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich und müssen daher Beachtung finden.

Die genaue Ausgestaltung der Wasser-Spielbereiche ergibt sich nicht aus dem Bebauungsplan, sondern aus einer gesonderten Objektplanung. Im Rahmen dieser Planung sind gegebenenfalls erforderliche Abstimmungen mit dem Gesundheitsamt durchzuführen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

1.5.4 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 12.02.2019

Natur- und Artenschutz

Es wird unter „C. Hinweise“ um die Aufnahme von Maßnahmen zur Vogelschlagvermeidung gebeten: „Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Bei Glasfassaden oder spiegelnden Bauelementen müssen Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag (z.B. Verwendung von Vogelschutzglas) getroffen werden. Vor Baubeginn ist ein mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.“

Erläuterung:

Der gewünschte Hinweis wurde ergänzt.

Weitergehende Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.5 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 30.01.2019

Es wird darum gebeten, die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung allgemeiner zu fassen, da die vielen Differenzierungen für alle Beteiligten in der Anwendung schwer zu lesen oder richtig zuzuordnen sind.

Die Festsetzung, dass zum Langer Anger und zur Eppelheimer Terrasse in Teilbereichen Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie in Verbindung mit einem dort befindlichen Gewerbe stehen, wird für schwer umsetzbar erachtet. Wenn eine Gewerbeeinheit aufgegeben wird, muss demnach die Gewerbeeinheit mit Art und Größe und dazu auch noch die dazugehörige Wohnung für den Nachmieter passen und umgekehrt. Es wird vorgeschlagen die Festsetzung so zu ändern, dass zur Straßenseite Langer Anger und Eppelheimer Terrasse nur Gewerbeeinheiten zulässig sind, zum Innenhof aber auch Wohnungen allgemein zulässig. Die Mindesthöhe des Erdgeschosses von 3,50 m sollte auch nur für die Gewerbeeinheiten bindend sein.

Erläuterung:

Die Differenzierung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um die städtebauliche Konzeption sicher umsetzen zu können und städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Die Gebäude entlang des Langen Angers und der Eppelheimer Terrasse, bei denen im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgegeben wird, weisen eine Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 15 m, zum Teil sogar nur 14 m, auf. Eine Differenzierung in eine straßenseitige gewerbliche Nutzung und davon unabhängige innenhofseitige Wohnnutzung birgt daher die Gefahr, dass nur ein schmaler Teil der Straßenseite der Gebäude gewerblich genutzt würde. Dies entspricht jedoch nicht städtebaulichen Intention der Regelung. Die gewerbliche Nutzung muss ein ausreichendes Gewicht haben, damit sie die gewünschte städtebauliche Wirkung entfalten kann.

Unterschiedliche Geschosshöhe auf einer geschossebene in einem Gebäude werden als bautechnisch schwierig erachtet. Eine nutzungsabhängige Differenzierung der Anforderungen an die Geschosshöhe wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.5.6 Amt für Wirtschaftsförderung, Schreiben vom 09.01.2019

Es wird darum gebeten, die Kennzahlen zur Wohnbevölkerung und zu Arbeitsplätze auf 6.500 - 6.800 Einwohner- und 6.000 Arbeitsplätze zu aktualisieren.

Es wird um Aktualisierung der Begründung in Hinblick auf die zwischenzeitlich eröffnete Straßenbahntrasse gebeten.

Bei der Nennung der Zweckbestimmung der an die Eppelheimer Straße und die Henkel-Teroson-Straße angrenzenden Gewerbegebiete sollen auch die Bereiche „Handwerk“ und „nicht wesentlich störendes verarbeitendes Gewerbe“ ergänzt werden.

Erläuterung:

Die gewünschten redaktionellen Korrekturen und Ergänzungen wurden vorgenommen.

Weitergehende Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.7 Kommunale Behindertenbeauftragte, Schreiben vom 21.01.2019

Es werden Anregungen zu den Ausführungen zur Barrierefreiheit vorgetragen.

Erläuterung:

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

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.5.8 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 30.01.2019

Es wird darum gebeten, die voraussichtlich entstehenden Gebäudetypologien, Wohneinheiten und Grundstücksgrößen sowie deren jeweiligen Flächenanteil innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und diese Angaben in die Begründung aufzunehmen.

Erläuterung:

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.5.9 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 10.01.2019

Es werden die Anforderungen an die Abwasserbeseitigungsanlagen bei gastronomischen Betrieben dargelegt. Weiterhin wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Abwassersatzung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

1.5.10 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, gemeinsam mit dem BUND Heidelberg, Schreiben vom 23.02.2019

Der Landesnaturschutzverband und der BUND stellen fest, dass die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung (vgl. Kapitel 1.3.7) keine Beachtung gefunden haben.

- Den Anregungen nach Beachtung der Planungshinweise aus der Klimaanalyse wurde keine Beachtung geschenkt. Die Gutachter haben für den Planungsbereich die Ausgleichsräume BaA2 und BaA3 vorgeschlagen, diese seien von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Ausgleichsräume seien praktisch abgeschafft, indem geplante Bebauung als bioklimatisch günstiger eingestuft wurden als die längst nicht mehr vorhandenen Gleis- und Schotterflächen, die allerdings auch nicht Gegenstand des Klimagutachtens waren. Gegenstand des Klimagutachtens waren die geräumten Flächen, denen nach Entfernung der Gleisanlagen die wichtige Funktion als Ausgleichsräume zuerkannt wurde. Mit der Bebauung würden bioklimatische Potentiale verspielt. Ob die vorgesehenen Durchlüftungsstraßen so funktionieren wie angedacht, sei vollkommen offen.
- Es wird nachgefragt, warum der vorliegende Entwurf nicht alle im Rahmenplan, Teilbereich West, Aktualisierung 2016, aufgeführten Baumstandorte aufnimmt.
- Es wird aus ökologischen und bioklimatischen Gründen ein Regelungserfordernis zur Gestaltung der öffentlichen Plätze einschließlich der Festlegung der Belagsart von Fußweg- und Radwegflächen gesehen.
- Es wird nachgefragt, warum selbst dann, wenn eine Fassadenbegrünung allenfalls eine gestaltende Funktion übernehmen könne, nicht davon Gebrauch gemacht werde. Die bisher umgesetzte Fassadengliederung in der Bahnstadt zeige teilweise fensterbewehrte weiße Monotonie. Im Übrigen bewirke eine Fassadenbegrünung nicht nur Wärmehaltung, Kühlung sowie Licht- und Sonnenschutz am Gebäude und spart damit Energie, sondern bietet zusätzlich Lebensräume für Vögel und Insekten.
- Eine unterbaute Grünfläche sei ökologisch und bioklimatisch immer minderwertiger als eine nicht unterbaute offene Bodenfläche. Wohnungsnahe Grünflächen sollten möglichst naturnah gestaltet werden und den Kindern und Jugendlichen als Naturerfahrungsraum dienen können. Die wohnungsnahe Unterbringung von Autos in Tiefgaragen unter sterilen Grünflächen sei ein Planungsrelikt von gestern.

Ein ökologisch und bioklimatisch verträglicher Städtebau müsse in Zukunft von naturnahen innerstädtischen Freiräumen her gedacht werden.

Erläuterung:Zum Stadtklima

Die Fortschreibung des Stadtklimagutachtens 2015 betrachtete die Fläche der Bahnstadt nach dem 2015 aktuellen Planungs- bzw. Bebauungsstand. Danach war der Bauabschnitt 1 der Bahnstadt als Wirkungsraum zu bewerten, während die Brachflächen des 2. und 3. Bauabschnitts als größere Freiflächen eine eingeschränkte bioklimatische Ausgleichsfunktion im Innenbereich besitzen. Dies gilt allerdings nur für den Zustand 2015, nicht jedoch für die vorherige Nutzung als vollversiegelte Gleis- bzw. Gewerbefläche mit eher ungünstiger bioklimatischer Wirkung aufgrund der schnellen Aufheizung und Wärmeabstrahlung. Gegenüber der vorherigen Nutzung ist die nach dem Bebauungsplan Bahnstadt-West vorgesehene zukünftige Bebauung bioklimatisch eine wesentlich geringere Verschlechterung.

Die Gesamtplanung Bahnstadt folgt dem ökologischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Bei gesamtstädtischer bioklimatischer Betrachtung ist es immer deutlich günstiger zu bewerten, wenn der Wohn- und Gewerbeflächenbedarf durch Umnutzung versiegelter Gewerbe- oder Sondernutzungsflächen ohne Ausgleichsfunktion gedeckt werden kann und die für die Gesamtstadt wichtigen großen land- und forstwirtschaftlichen bioklimatischen Ausgleichsflächen auf Heidelberger Gemarkung nicht in ihrer Ausgleichsfunktion beeinträchtigt werden.

Entsprechend der Rahmenplanung Bahnstadt und dem davon abgeleiteten Bebauungsplan Bahnstadt-West müssen die Flächen Ba-A2 und Ba-A3 zukünftig als Wirkungsräume betrachtet werden, deren Bebauung eine möglichst geringe bioklimatische Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung verursacht. Bei Ba-A2 gibt es allerdings keine angrenzende Wohnnutzung und auch bei Ba-A3 grenzt nur im Südosten Wohnnutzung an. Bei einer bioklimatischen Bewertung des Bebauungsplans Bahnstadt-West ist daher einerseits die Freihaltung von Durchlüftungstrassen zu betrachten. Diese ist durch die Terrassen-Freiflächen und die Südwest-Nordost-verlaufenden Straßentrassen gewährleistet. Andererseits ist die bioklimatische Situation in den geplanten neuen Wohngebieten selbst zu betrachten. Hier werden durch das Grünvolumen auf den Innenblock-Freiflächen und im Straßenraum sowie durch Dachbegrünung die bioklimatischen Negativ-Effekte durch die bauliche Verdichtung wirksam minimiert.

Zu den Baumstandorten in der Rahmenplanung

Im Bebauungsplan sind nur die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenräume, die stadtgestalterische Bedeutung haben, festgesetzt. Weitere Baumpflanzungen sind zulässig und ergeben sich aus den Objektplanungen zu den Straßen, Plätzen und öffentlichen Freiflächen. Ein Änderungsbedarf am Bebauungsplanentwurf besteht nicht.

Zur Gestaltung der öffentlichen Plätze

Die Gestaltung der öffentlichen Plätze einschließlich der Festlegung der Belagsart erfolgt im Rahmen der konkretisierenden Planungen zu den betreffenden Flächen. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

Zur Fassadenbegrünung

Die Steuerung der Gestaltung der Baukörper erfolgt in der Bahnstadt durch die erforderliche Entwicklungsrechtliche Genehmigung, so dass auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung verzichtet werden kann.

Zum Städtebau

Die Bahnstadt verfolgt entsprechend dem Gebot des sparsamen und schonen-

den Umgangs mit Grund und Boden die Konzeption eines verdichteten Stadtquartiers. Mit der Konzentration der Nutzungen auf bereits baulich vorgenutzte Flächen soll der Flächenverbrauch im Interesse einer Schonung des Freiraums insgesamt gemindert werden. Die Bahnstadt setzt gerade mit der räumlich kompakten Anordnung von Nutzungen einen ökologisch und bioklimatisch verträglichen Städtebau um.

Zu Tiefgaragen

Der Stadt ist bewusst, dass eine unterbaute Grünfläche ökologisch und bioklimatisch immer minderwertiger als eine nicht unterbaute offene Bodenfläche ist. Erforderlich wird jedoch ein Vergleich zwischen einer Tiefgarage und einer oberirdischen Anordnung von Stellplätzen. Tiefgaragen stellen zur Unterbringung von PKW in Stadtquartieren eine flächensparende Lösung dar. Zudem ist die Anordnung von Stellplätzen in einer erdüberdeckten Tiefgarage klimatisch als wesentlich günstiger einzuschätzen als eine oberirdische Anordnung.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.5.11 NABU Gruppe Heidelberg, Schreiben vom 24.01.2019

Es wird auf die Aussagen des Stadtklimagutachtens von 2015 hingewiesen. Nach diesem komme den Freiflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnstadt West“ eine hohe bioklimatische Bedeutung zu; von einer weiteren Bebauung solle abgesehen werden.

Die Argumentation in der Begründung des Bebauungsplans, dass die Bebauung zwar eine Verschlechterung gegenüber dem Zustand von 2015 darstellt, aber möglicherweise eine Verbesserung gegenüber einem Zustand, der herrschte, als die Flächen noch Gleis- bzw. Gewerbeflächen genutzt wurden, sei nicht nachvollziehbar.

Hingewiesen wird auf das Bebauungsvorhaben Betriebshof Ochsenkopf. Es ist an keiner Stelle der vorliegenden Gutachten berücksichtigt oder untersucht, wie sich diese beiden Baumaßnahmen in der Summe auf das Stadtklima in Heidelberg auswirken.

Eine Begrünung von 66 % der Dachflächen sei nicht ausreichend, um die Versiegelung von bis zu 46.200 m² Boden und dem damit einhergehenden Verlust aller natürlicher Bodenfunktionen auszugleichen. Dazu komme der Verlust von 56.350 m² ruderaler Vegetation mit dem dadurch bedingten Verlust klimatischer Ausgleichsräume. Gleiches gelte für die Baumpflanzungen. Es wird angeregt, eine ausreichend große Dauergrünfläche (ungedüngte, blumenreiche Mähwiese) mit Buschgruppen, Hecken im direkten südwestlichen Anschluss an das Baugebiet Bahnstadt West zu ergänzen. Es sollten die Chancen und Möglichkeiten zur Förderung der Artenvielfalt bei Baumaßnahmen in die Planungen mit einfließen.

Auch wenn in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Mauerseglerbruten nachgewiesen wurden, könnten entsprechende Nisthilfen und Fledermauskästen in den Neubauten eingerichtet werden.

Es wird die Verwendung von Gehölzen, welche geeignete und wichtige Nahrungspflanzen für Schmetterlinge, Wildbienen und andere Insekten und Vögel sind, angeregt. Die Grünflächen sollten nicht nur aus Rasenflächen, sondern auch aus Flächen mit wildbienen- und schmetterlingsfördernden Blühflächen bestehen.

Erläuterung:Zum Stadtklimagutachten

Es wird auf die Erläuterungen zur Stellungnahme des Landesnaturschutzverbands und des BUND verwiesen (siehe 1.5.9).

Die Wechselwirkungen zwischen der Planung Bahnstadt West und der Planung Betriebshof Ochsenkopf sind im Rahmen der Planung zur Verlagerung des Betriebshofs zu untersuchen.

Zur Anlage von Dauergrünland angrenzend an die Bahnstadt

Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich keine Erforderlichkeit für ergänzende Ausgleichsmaßnahmen. Über die Anlage von Dauergrünland angrenzend an die Bahnstadt ist daher außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu beraten und zu entscheiden.

Zu Mauerseglern

Gemäß den im Jahr 2016 durchgeführten Kartierungen kommen im Planungsgebiet keine Mauersegler vor. Dementsprechend ergibt sich aus der Planung keine Erforderlichkeit zur Anbringung von Kästen oder Niststeinen für Mauersegler.

Zu den vorgeschlagenen Pflanzenarten

Die Hinweise zu den zu verwendenden Pflanzenarten sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Freianlagen- und Erschließungsplanung.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.5.12 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 23.01.2019

Der Naturschutzbeauftragte stellt fest, dass die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung (vgl. Kapitel 1.3.7 und 1.3.8) keine Beachtung gefunden haben. Die angeführten Begründungen seien teilweise nicht nachvollziehbar.

Es wird angeregt, für den Mauersegler neue Brutmöglichkeiten in Form von Niststeinen in den zu bauenden Gebäuden anzubieten. Technisch ist dies auch bei der Passivhaus-Bauweise möglich.

Die Grüngestaltung werde, sofern die Durchführung ähnlich der bereits bestehenden Neugestaltung im Umfeld des Gadamerplatzes und der Halle 02 erfolgt, keinen gewinnbringenden und im Rahmen der Biodiversität zielführenden Beitrag für die einheimische Flora und Fauna leisten. Voraussetzung für das Überleben vieler Insekten- und Vogelarten sind keine "sterilen" Grünanlagen, sondern blüten- und nahrungsreiche Ruderalstandorte. Auch die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung kann einen solchen Verlust nicht kompensieren.

Erläuterung:Zur Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Es wird auf die Erläuterungen zu den Anregungen des Landesnaturschutzverbands und des Naturschutzbeauftragten aus der frühzeitigen Beteiligung (vgl. Kapitel 1.3.7 und 1.3.8), aber auch auf die Erläuterungen zu den Anregungen des Landesnaturschutzverbands, des BUND und des NABU aus der regulären Beteiligung (vgl. Kapitel 1.5.9 und 1.5.10) verwiesen.

Zu Mauerseglern

Gemäß den im Jahr 2016 durchgeführten Kartierungen kommen im Planungsgebiet keine Mauersegler vor. Dementsprechend ergibt sich aus der Planung keine Erforderlichkeit zur Anbringung von Kästen oder Niststeinen für Mauersegler. Dessen ungeachtet ist die Anbringung entsprechender Nistkästen zulässig.

Zur Gestaltung der Grünflächen

Aspekte des Arten- und Biotopschutzes können bei der Gestaltung der Grünflächen innerhalb der Bahnstadt zwar durchaus Berücksichtigung finden, die wesentliche Funktion der Grünflächen innerhalb der Bahnstadt ist jedoch dennoch die innerstädtischer Naherholungsflächen. Im Übrigen sind die Anregung zur Gestaltung der Grünflächen nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Freianlagen- und Erschließungsplanung.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.5.13 Stadtwerke Heidelberg, mit Schreiben vom 20.03.2019

Elektrizität

Die im Vorfeld abgestimmten, im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Transformatorenstationen müssen ergänzend in den mit den Erschließungsträgern abzuschließenden Durchführungsverträgen mit ihrem Raumbedarf und den zu berücksichtigenden Anforderungen an die Einbringung der Transformatoren und der Kabelanlagen festgeschrieben werden.

Es wird gebeten, die textliche Festsetzung zu Trafostationen wie folgt zu ändern: *„Innerhalb der mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Flächen sind Transformatoren-Stationen **für die öffentliche Versorgung notwendig**. Diese sind baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren. Oberirdische Standorte sind im Einzelfall (Gewerbliche Nutzung) zu prüfen.“*

Es wird auf die Erforderlichkeit der Verlegung bestehender Leitungen sowie auf die Zwänge bei der zeitlichen Abfolge zwischen der Errichtung von Trafostationen und der Erschließung einzelner Baufelder hingewiesen.

Es wird gebeten, geplante Baumstandorte mit dem benötigten Trassenbedarf abzugleichen.

Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Es wird auf bereits bestehende Leitungsanlagen mögliche Kollisionen mit im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten hingewiesen.

Diese Arbeiten und die Herstellung der Versorgungsleitungen für die Quartiere sind in Planung und bereits mit den übrigen Infrastrukturmaßnahmen in der Abstimmung.

Erläuterung:

Die Festsetzung zu Trafostationen wurde bereits entsprechend den Anregungen der Stadtwerke neu gefasst: „Die mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Transformatoren-Stationen sind baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.“ Da die Festsetzung sich nur auf die im Plan festgesetzten Trafostationen bezieht, bleiben für gegebenenfalls in Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche zusätzliche Trafostationen grundsätzlich oberirdische Standorte – jedoch unter Beachtung der sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans (vor allem zu den Baulinien) – zulässig.

Die Hinweise zur Erforderlichkeit von Leitungsverlegungen und die dabei zu beachtenden zeitlichen Zwänge sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungsplanung.

Der Bebauungsplan gestattet Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten von bis zu maximal 3 m in Längsrichtung der erschließenden Straße. Damit ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine Koordination der geplanten Baumstandorte mit dem benötigten Trassenbedarf möglich, ohne dass es zu Konflikten mit den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.5.14 Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 17.12.2018

Die Stellungnahme vom 22.02.2016 ist weiterhin gültig (vgl. Kapitel 1.3.10).

Es wird darum gebeten, die Bauherren darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen sollen. Auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigelegt.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungsplanung.

1.5.15 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 25.01.2019

Die Stellungnahme vom 07.03.2016 ist weiterhin gültig (vgl. Kapitel 1.3.11)

Es sind die Bestimmungen des Planfeststellungsbeschlusses „Straßenbahn Bahnstadt“ vom 25.09.2015 zu beachten bzw. einzuhalten. Bauliche Veränderungen, welche Einfluss auf die Betriebsanlagen der Straßenbahn oder den Betrieb haben, sind frühzeitig zu besprechen und anzuzeigen.

Des Weiteren wird auf die zu beachtenden Belange bei Arbeiten im Fahrleitungsbereich hingewiesen. Der Fahrbetrieb darf nicht eingeschränkt werden.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung. Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.5.16 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien GmbH, Schreiben vom 24.01.2019

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

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

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.

1.5.17 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Schreiben vom 29.01.2019

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen wird unterstützt. Die geplanten Verlagerungen der bestehenden Unternehmen sollten in einem engen Dialog mit diesen stattfinden, sodass es zu keinen Einschränkungen kommt.

An der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung, statt einer gemischten Baufläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, wird festgehalten.

Sollte die Ausweisung eines Mischgebiets bestehen bleiben, wird angeraten, Wohnungen im ersten Obergeschoss - auch ausnahmsweise - nicht zuzulassen. Dies ist im Sinne einer für ein Mischgebiet angemessenen Nutzungsmischung. Bei bis zu siebengeschossigen Gebäuden im Mischgebiet wird eine Wohnnutzung oberhalb des ersten Obergeschosses als ausreichend erachtet. Dies gilt ebenso vor dem Hintergrund, dass die gewerblich genutzten Grundstücke im Vergleich zu den Angaben der frühzeitigen Beteiligung um 21,2 % abgenommen haben. Dadurch sind bei vorliegender Ausweisung weniger reine Gewerbegebietsflächen vorhanden (21.710 m²) als vor dem Bebauungsplanverfahren (23.450 m²).

Erläuterung:

Die geplanten Verlagerungen der bestehenden Unternehmen erfolgen im engen Dialog mit diesen.

In Heidelberg besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt sieht sich gehalten, dieser Nachfrage angemessen Rechnung zu tragen. Daher wird an der Festsetzung von Mischgebieten anstelle von eingeschränkten Gewerbegebieten festgehalten.

Eine Erforderlichkeit, in den Mischgebieten Wohnungen im 1. Obergeschoss gänzlich auszuschließen, wird nicht gesehen. Mit der vorgesehenen ausnahmsweisen Zulässigkeit ist gewährleistet, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Anteil an gewerblichen Flächen in den betreffenden Gebäuden sichergestellt werden kann. Ein städtebauliches Erfordernis für die Lage gewerblicher Bauflächen in bestimmten Geschossen besteht nur für das Erdgeschoss – im Übrigen ist es jedoch unerheblich, in welchem Geschoss gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden.