

**Bauleitplanung
Stadt Heidelberg**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

und örtliche Bauvorschriften

Wieblingen
"In der Gabel 7-9"
Nr. 61.32.09.19.01

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Stand: Fassung vom 29.10.2019

1. Verfahren und Abwägung

1.1 Form des Verfahrens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer „Private Garage“, einem Gebäude zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf fest vermieteten Standplätzen geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der geplanten Bauweise den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist das Vorhaben jedoch derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB),
- die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,
- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (zum Beispiel FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die betroffenen Baugrundstücke waren in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Derzeit sind die Flächen geräumt, befestigt und frei von Vegetation.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wurde zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhaltet.

1.2 Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.07.2019 gefasst. Die Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses erfolgte im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 21.08.2019.

1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 29.08.2019 bis 30.09.2019. Der Entwurf des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan lag in dieser Zeit im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme aus. Darüber hinaus wurde die Planung im gleichen Zeitraum im Internet auf der Homepage der Stadt Heidelberg veröffentlicht.

Die Durchführung der Offenlage wurde am 21.08.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgetragen.

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs.2 BauGB)

Mit Schreiben vom 22.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe		x	E-Mail 04.09.2019	
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 – Denkmalpflege 76247 Karlsruhe				
Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg Dienststelle Karlsruhe Kapellenstraße 17 76131 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5 79104 Freiburg	x		06.09.2019	1.4.1
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg		x	06.09.2019	
Kommunale Behinderten-beauftragte Christina Reiß Bergheimer Str. 69 69115 Heidelberg				

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Immissionsschutzbehörde -		x	25.09.2019	
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Naturschutzbehörde -	x		25.09.2019	1.4.2
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Bodenschutzbehörde -		x	25.09.2019	
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Wasserbehörde -		x	25.09.2019	
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - Gewerbeaufsicht -				
Kurpfälzisches Museum - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -	x		E-Mail 25.09.2019	1.4.3
Stadtplanungsamt - 61.13 städtebauliche Verträge / Erschliessungsbeiträge -				
Amt für Baurecht und Denk-malschutz - untere Denkmalschutz-behörde -				
Amt für Baurecht und Denk-malschutz - Fachstelle für Barrierefreiheit				
Landschafts- und Forstamt - Abteilung Grünanlagen -				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Collinistr. 1 68161 Mannheim		x	26.09.2019	
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg	x		22.08.2019	1.4.4
Naturschutzbeauftragte (über Amt 31) Sigrid Ruder Gartenstr. 2 69181 Leimen				
Landesnatschutzverband Arbeitskreis Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5 69115 Heidelberg				

BUND – Kreisgruppe Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5 69115 Heidelberg				
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24 69120 Heidelberg	x		30.09.2019	1.4.5
Netze BW GmbH Hauptstr. 152 69168 Wiesloch				
terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart		x	26.08.2019	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund		x	06.09.2019	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Netzservice, Abteilung 52 Kurfürstenanlage 42-50 69115 Heidelberg	x		26.09.2019	1.4.6
MVV Energie AG Luisenring 49 68159 Mannheim				
GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNL Kölnische Straße 108 – 112 34119 Kassel		x	17.09.2019	
Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung Dynamostr. 5 68165 Mannheim	x		26.09.2019	1.4.7
Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel		x	E-Mail 26.09.2019	
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe	x		08.10.2019	1.4.8
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) -Standort Mannheim – L 1, 2 68161 Mannheim	x		30.09.2019	1.4.9
Handwerkskammer B 1, 1 68159 Mannheim				
Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab				

Postfach 10 00 29 68149 Mannheim				
-------------------------------------	--	--	--	--

1.4.1 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 06.09.2019

Es bestehen keine Bedenken. Bezüglich der Geotechnik werden für die weitere Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Geotechnik sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.2 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.09.2019

1. Artenschutz (Festsetzungen)

Beleuchtung

Eine nach oben gerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Der Beleuchtungskörper muss so abgeschirmt und montiert werden, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird. Es sind nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher ist nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 3000 Kelvin zulässig. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung, d.h. in späten Nachtstunden deutlich reduzierte Beleuchtung ist anzustreben.

2. Anpflanzungen

Das Planzeichen für die Umgrenzung o.g. Festsetzung fehlt in der Legende.

Dachbegrünung

Dachflächen sind - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen – vollständig zu mind. 60 % extensiv entsprechend dem "Heidelberger Dach(g)arten – Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen. Die restlichen 40 % nicht begrüneten Dachflächen sind für eine Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zulässig.

Baumpflanzungen

Für die vorgesehenen Pflanzungen sind nach Möglichkeit standortgerechte und heimische Gehölzarten zu pflanzen. Für die 10 genannten Laub- oder Obstbäume sind bei Laubbaumarten ebenfalls großkronige Arten zu pflanzen. Hierzu fehlen noch die Angaben zu den Baumarten.

Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist mit heimischen Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Arten sind zu nennen.

Bezüglich der gärtnerischen Gestaltung der privaten Grünflächen ist mit Ausnahme der überbaubaren Flächen eine Ausführung als Schottergärten unzulässig.

3. Artenschutz (Hinweise)

Vogelfreundliches Glas

Glasflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag als Vogelschutzglas auszubilden. Als Schutzmaßnahme ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

Zusätzlich zur Verwendung von Glas mit einem maximalen Reflexionsgrad von 15 % muss bei großflächigen Glasfassaden, Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen das Kollisionsrisiko durch weitere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert werden.

4. Energie und Klimaschutz (Hinweise)

Energie und Klimaschutz

Mit Gemeinderatsbeschluss des Masterplan 100% Klimaschutz verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO₂-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050.

Entsprechend der vom Gemeinderat am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden.

Für das Bauvorhaben sind eine hohe Luftdichtigkeit sowie effiziente Dämmmaßnahmen für die beheizten Zonen umzusetzen.

Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen. ohne Dachbegrünung für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung genutzt werden. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerken, Energiegenossenschaften u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

Das Gebäudeenergiekonzept (Strom und Wärme) mit EnEV-Nachweis ist vor Bauantragstellung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Ladestationen für Elektrokräftfahrzeuge und Fahrräder mit elektrischem Antrieb werden vorgesehen. Garagenplätze werden mit einem elektrischen Anschluss ausgestattet.

Erläuterung:

1. Artenschutz (Festsetzungen)

Neben den textlichen Festsetzungen sind Regelungen zum Artenschutz auch im Durchführungsvertrag enthalten. Die Anregung, eine "nach oben gerichtete Beleuchtung" sowie eine Abstrahlung oberhalb der horizontalen auszuschließen, wurde aufgenommen.

2. Anpflanzungen

Die genannte Planzeichenerklärung wird in der Legende ergänzt. In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag wurden umfassende Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu Anpflanzungen von Bäumen getroffen. Diese wurden im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abgestimmt. Weiterhin ist im Durchführungsvertrag festgelegt, dass die weitere Ausgestaltung, etwa Auswahl der Gehölze und Baumarten sowie die Art der Begrünung, mit dem Landschafts- und Forstamt abzustimmen ist.

3. Artenschutz (Hinweise)

Die Hinweise zum Artenschutz, vogelfreundliches Glas, sind bereits Gegenstand der Hinweise im Bebauungsplan und der Regelungen des Durchführungsvertrages.

4. Energie und Klimaschutz (Hinweise)

Die Hinweise zu Energie und Klimaschutz sind bereits Gegenstand der Hinweise im Bebauungsplan und der Regelungen des Durchführungsvertrages.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen zu den Festsetzungen zum Schutz nachtaktiver Insekten wird gefolgt. Die entsprechende Festsetzung wird hinsichtlich der Beleuchtungsrichtung und der Farbtemperatur des Lichtes ergänzt. Die Planzeichnung in der Legende wird entsprechend des Hinweises ergänzt. Die weiteren Anregungen zu den Festsetzungen sind bereits Gegenstand des Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplan und / oder des Durchführungsvertrages.

Bei den Hinweisen wurde der Textvorschlag zum Vogelschutz aufgenommen.

Zu den weiteren Anregungen bezüglich der Hinweise gibt es Regelungen in den Festsetzungen oder Hinweisen des Bebauungsplans, im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag.

1.4.3 Kurpfälzisches Museum, - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -, E-Mail vom 25.09.2019

Es bestehen keine Bedenken. Bezüglich möglicher archäologischer Funde während der Erdarbeiten wird auf die erforderliche Vorgehensweise nach Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten zu beachten. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.4 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 22.08.2019

Es bestehen keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

- eine weitere Beteiligung zur geplanten Entwässerung im Rahmen des Bauantragsverfahrens,
- an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 9 Abs. 6 der Abwassersatzung einzuhalten,
- auf Grundstücken, auf denen Leichtflüssigkeiten wie Benzin oder Benzol sowie Öle und Ölrückstände in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Abscheider für Leichtflüssigkeiten müssen mit einem selbsttätigen Abschluss versehen sein. Dies ist bei der Planung von Waschplätzen, Kfz-Werkstätten, Kfz-/werkstattähnlichen Einrichtungen etc. zu berücksichtigen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Entwässerung sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Entwässerungs- und Hochbauplanung bzw. im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beachten. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.5 NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Schreiben vom 30.09.2019**1. Nutzung**

Es wird bemängelt, dass das Parkhaus, in nur 300 m Entfernung zum Haltepunkt Heidelberg Pfaffengrund/Wieblingen, normalen Reisenden nicht zur Verfügung steht. Die Entfernung zu Wohngebieten betrage mindestens 3 km; die wirtschaftliche Nachhaltigkeit wird bezweifelt. Das Vorhaben sei auf Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor ausgerichtet, eine Infrastruktur für E-Mobile fehle. Insgesamt sei das Vorhaben wirtschaftlich nicht nachhaltig.

2. Natur- und Artenschutz

Anforderungen des Naturschutzes wurden außeracht gelassen. Auf dem Flurstück Nr. 32995/13 wurde die ehemals vorhandene Vegetation zerstört.

Auf die benachbarte Bahnfläche mit großen Bäumen, Gehölzen und Stauden und dem entsprechenden Lebensraum für Insekten und Vögel wird hingewiesen.

Auf eine prägende Baumgruppe außerhalb des Bebauungsplans wird hingewiesen. Hier soll die Versiegelung des Vorhabens nicht bis an die Grundstücksgrenze geführt werden. Auf die Artenvielfalt des ehemaligen Bahngeländes, Flurstück Nr. 32995/13 wird hingewiesen. Hier wurden Eidechsen beobachtet.

Die auf dem Baugrund gefunden Eidechsen sind umzusiedeln.

3. Bäume / Anpflanzungen

Hinweis auf die öffentliche Grünfläche im Straßenraum und die künftige Zufahrt. Es wird vorgeschlagen, die Zufahrten außerhalb der Grünfläche mit direkter Anbindung zur Straße auszuführen.

Es wird bemängelt, dass in den Plänen lediglich das Treppenhaus mit einer Fassadenbegrünung dargestellt ist.

4. Klima

Der Baukörper wirke als Riegel mit einer möglichen Beeinträchtigung der Belüftung der östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser am Beginn der Straße "In der Gabel".

5. Boden

Auf die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Zufahrt wird verwiesen. Durch die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze wird die Vernichtung von "lebendigem Boden mit vielfältigem Bodenleben" befürchtet.

Die Grundflächenzahl wird als zu hoch erachtet. Die natürlichen (Boden-) Funktionen werden durch den hohen Versiegelungsgrad massiv beeinträchtigt.

6. Verfahren

Das Vorhaben stehe im Widerspruch zur Zielsetzung des Verfahrens nach 13a BauGB, da ökologisch bedeutsame Grünflächen beansprucht werden. Ökologisch bedeutsame Grünflächen seien nicht berücksichtigt worden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung fehle. Es wird auf Gehölze und eine Baumgruppe auf dem rückwärtigen Grundstück verwiesen und der Erhalt dieser Gehölzstruktur mit den großen Bäumen gefordert.

Zur Verbesserung der energetischen Nachhaltigkeit wird eine Photovoltaikanlage über die Dachbegrünung hinaus vorgeschlagen.

Erläuterung:

1. Nutzung

Die Gebäudenutzung ist nicht mit einem Parkhaus oder einer Parkgarage im klassischen Sinn zu vergleichen. Die Standplätze werden fest vermietet und sind über 2 Aufzüge zu erreichen. Die Unterbringung ist für hochwertige Kraftfahrzeuge gedacht, für die auf privaten Grundstücken oder in öffentlichen Parkgaragen in der Regel keine oder keine sicheren Abstellmöglichkeiten bestehen. Die Nähe zum genannten Haltepunkt bzw. die Entfernung zu Wohngebieten ist daher nicht relevant. Im Durchführungsvertrag ist festgelegt, dass alle Garagenplätze mit einem elektrischen Anschluss auszustatten sind und geprüft wird ob bzw. wie viele Schnellladestationen errichtet werden können.

2. Natur- und Artenschutz

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind frei von jeglicher Vegetation. Das genannte Flurstück Nummer 32995/13 ist seit Jahren befestigt und wurde bereits vom Voreigentümer als Lagerplatz genutzt. In die benachbarte Bahnfläche mit den genannten Gehölzen bzw. der "prägenden Baumgruppe" wird nicht eingegriffen. Im Unterschied zur heutigen Situation entstehen entlang der Grundstücksgrenze zur Bahn durchgehend Pflanzflächen und Baumpflanzungen. Die genannte Beobachtung von Eidechsen ist nicht nachvollziehbar. Gleichwohl wurde an einem warmen, sonnigen Tag (14.10.2019) eine Nachuntersuchung von einem Fachbüro durchgeführt. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass auf den Baugrundstücken keine Eidechsen vorhanden waren und auf diesen Flächen insgesamt, angesichts der vollständigen Versiegelung und Verdichtung, kein geeigneter Lebens- oder Fortpflanzungsraum zur Verfügung steht.

3. Bäume / Anpflanzungen

Die vorgeschlagene Zufahrt außerhalb der Grünfläche bedeutet angesichts des langgestreckten Grundstücks einen unverhältnismäßig großen Erschließungsaufwand mit entsprechend großen Zufahrtsflächen. Der "Eingriff" in die genannte Verkehrsgrünfläche ist mit 50 m² vergleichsweise gering und wird an anderer Stelle kompensiert. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten. Die Darstellung der Fassadenbegrünung im Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nicht nur das genannte Treppenhaus sondern mehr als 30 % der Gesamtfassade. Dies ist den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Ansichten) einschließlich der Berechnung der entsprechenden Fassadenflächen zu entnehmen.

4. Klima

Das Vorhaben ist Teil des bestehenden Gewerbegebietes "In der Gabel". Angesichts der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen großvolumigen Baukörper, der Insellage des Gewerbegebietes, der umgebenden Verkehrsstrassen (Autobahnkreuz Heidelberg, BAB 5 und 656, Kurpfalzring, z.T. in Damm- oder Brückenlage) ist eine "abriegelnde" Wirkung oder eine Beeinträchtigung der Belüftung nicht zu erwarten.

5. Boden

Die Hinweise zur "Vernichtung von lebendigem Boden mit vielfältigem Bodenleben" bzw. die "massive Beeinträchtigung der natürlichen (Boden-) Funktionen" ist nicht zu befürchten. Wie bereits geschildert wurden die überplanten Grundstücke bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und sind derzeit vollflächig versiegelt bzw. befestigt und völlig frei von jeglicher Vegetation.

6. Verfahren

Ein "Widerspruch zur Zielsetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB" ist nicht zu erkennen. Die genannten "ökologisch bedeutsamen Grünflächen" sind nicht vorhanden. Die genannten Gehölze sowie die genannte Baumgruppe liegen außerhalb des Bebauungsplans. Die genannte "energetische Nachhaltigkeit" ist durch umfassende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zur fachgerechten Nachuntersuchung von Eidechsen wurde gefolgt. Den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

1.4.6 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 26.09.2019

1. Elektrizität

Vorhandene Kabel- und Schutzrohranlagen sind zu beachten. Bestehende Anlagen und Lichtmasten entsprechend zu schützen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Gehwegen, in der Fahrbahn und in der öffentlichen Grünfläche Leitungen und Schutzrohranlagen, insbesondere 110 kV-Kabel vorhanden sind. Dieses verläuft unterhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche. Es wird daraufhin gewiesen, dass die Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH nicht überbaut werden dürfen. Die geplante Baumpflanzung in diesem Bereich wird abgelehnt. Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke abzufragen bzw. mittels Suchschlitzen zu erkunden. Arbeiten im Bereich der 110 kV-Kabelanlagen sind nur bei vorab erteilter Genehmigung und unter Aufsicht eines Beauftragten der Stadtwerke gestattet. Die Schutzrohrtrasse ist mit der Leitungsauskunft abzugleichen. Die Bauarbeiten sind mindestens 2 Wochen vor der Ausführung der Abteilung Netzbetrieb mitzuteilen.

2. Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser und die dafür benötigten Hausanschlüsse sind möglich. Es wird um entsprechende frühzeitige Abstimmung gebeten. Die Lage des Leitungsrechts ist mit der tatsächlichen Lage abzugleichen.

Bauarbeiten sind mindestens 2 Wochen vor der Ausführung mitzuteilen.

Erläuterung:

1. Elektrizität

Die Hinweise zur Elektrizität sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise sind im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung zu beachten. Die genannte 110 kV-Leitung liegt nach der Auskunft der Stadtwerke Netzinformation, Vorgangsnummer 20180612_0010_V01 parallel zum öffentlichen Gehweg, innerhalb der genannten öffentlichen Grünfläche. Eine Veränderung der mit Leitungsrecht belasteten Fläche ist daher nicht erforderlich. Die beiden genannten Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Fläche sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ggf. zu verschieben bzw. mit einer Schutzmaßnahme im Wurzelraum auszuführen. Auf die beiden Baumstandorte soll aus städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gründen nicht verzichtet werden. Die genannten Bäume waren bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 und hier Gegenstand der damaligen Ausgleichskonzeption. Die Hinweise zur weiteren Planung und Ausführung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

2. Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Die Hinweise betreffen die künftigen Hausanschlüsse für Gas und Wasser. Mit Ausnahme der Hausanschlüsse liegen die Leitungen für Gas und Wasser innerhalb öffentlicher Flächen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zum Verzicht der festgesetzten Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird nicht gefolgt. Der Leitungsschutz ist im Rahmen der nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

1.4.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.09.2019

Die Telekom verweist auf eine "ehemalige Verkehrsfläche" (Flurstück Nr. 32998/1) als mit einem Leitungsrecht belastete Fläche. Hier verläuft eine Telekommunikationsleitung. Über die bauplanungsrechtlich mit Leitungsrecht belastete Fläche hinaus wird die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gefordert.

Weiterhin sind Hinweise zur Sicherung der vorhandenen Leitungen im Rahmen der Bauarbeiten zu beachten.

Erläuterung:

Das genannte Grundstück mit der Flurstücksnummer 32998/1 ist keine "ehemalige Verkehrsfläche". Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 ist diese Fläche als Gewerbegebietsfläche festgesetzt und damit eine private Grundstücksfläche. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche mit einem Leitungsrecht belastet. Die Forderung einer entsprechenden Eintragung im Grundbuch ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme mit Hinweisen zur Bauausführung wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.8 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 08.10.2019

Zustimmung zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung von folgenden Hinweisen:

- Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen ist sicherzustellen, dass Blendungen ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen,
- Haftungspflicht des Planungsträgers bzw. des Bauherren,
- widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes ist durch geeignete Maßnahmen dauerhaft auszuschließen,
- ein Überschwenken der Bahnbetriebsanlagen durch Bau-, Geräte oder Kränen ist verboten. Die Einhaltung ist durch die Nutzung einer Überschwenkbegrenzung mit TÜV Abnahme sicherzustellen,
- die Lagerung von Baumaterial auf Bahngrund bzw. dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen ist unzulässig. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass keine Materialien in den Gleisbereich gelangen,
- Immissionen

Die aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Bahnanlagen sich ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Zu den Immissionen gehören Beleuchtung, Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen, Staub und gegebenenfalls elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen. Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant sondern betreffen die weitere Hochbauplanung, die Bauphase sowie mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.9 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Schreiben vom 30.09.2019

Keine grundsätzlichen Bedenken. Um den Gebietscharakter des vorliegenden Gewerbegebietes zukünftig zu wahren, sollen Anlagen für sportliche Zwecke weiterhin unzulässig sein. Bereits ansässige Unternehmen sollen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben unterstützt werden. Zudem sollen für potenzielle Neuansiedlungen geeignete Reserveflächen vorgehalten werden.

Erläuterung:

Anlagen für sportliche Zwecke sind im vorliegenden Verfahren nicht geplant. Der Anregung wird daher gefolgt und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert. Danach sind Anlagen für sportliche Zwecke auch künftig unzulässig.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.