

Bebauungsplan "Südstadt Konversion Teil 1: Mark-Twain-Village Südost"

Nr. 61.32.05.03.03

Abwägung der Stellungnahmen zur
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitung

Stadtplanungsamt Heidelberg
Abteilung Städtebau und Konversion
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Silke Klein
Andreas Menker

Stand: 15. November 2019

1 Abwägung der Stellungnahmen

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.02.2015 bis zum 04.03.2015 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

| Nr. | Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ... | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|---------------------------------------|
| 1 | Stadtteilverein, Schreiben vom 25.02.2015 | | |
| 1.1 | Das Grundstück um das nördlichste Haus des Plangebiets südlich der „Chapel“ soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Da die zukünftige Nutzung der „Chapel“ noch ungewiss ist und die Einbeziehung des genannten Hauses in eine Gesamtplanung sinnvoll ist, sollten für dieses Gebäude möglichst weitgehende Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen werden. | Das Grundstück gehört zur Fläche, auf der das wohnungspolitische Konzept umgesetzt werden soll. Aufgrund der vorhergehenden Wohnnutzung eignet es als auch zur Nachnutzung als Wohngebäude. Lärmtechnisch kann es als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zumal es nicht direkt an der Römerstraße liegt und nur die Stirnseite zu dieser ausgerichtet ist. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
| 1.2 | Die östliche Baugrenze um die Bestandsgebäude sollen um 2 Meter nach Osten verschoben werden, um den Anbau von Balkonen, Wintergärten, und Aufzügen zu ermöglichen, die tiefer als 1,5m sind. Die Freiflächen in diesem Wohngebiet sind im Gegensatz zum nördlich angrenzenden so großzügig angelegt, dass es bei einer Grundflächenzahl von 0,25 ganz unangemessen erscheint, die Baugrenzen so eng zu ziehen, dass schon Anbauten, wie oben beispielhaft erwähnt, nicht genehmigungsfähig wären. | Mit dem Bebauungsplan soll in diesem Teilgebiet eine bestandsorientierte Entwicklung der Bestandsgebäude abgesichert werden, im Zuge dessen die Gebäude im Inneren saniert und einer zivilen Nutzung zugeführt werden sollen. Weitergehende Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollte das Gebiet langfristig neu geordnet werden, so ist grundsätzlich über die Bebauung mit weitergehenden Festsetzungen zu entscheiden. Grundsätzlich ist es nach Landesbauordnung möglich, Balkone und Aufzüge in untergeordnetem Umfang von maximal 5 m Länge und 1,5 m Tiefe von der jeweiligen Baugrenze anzubauen. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
| 1.3 | Die maximale Höhe (First- und Traufhöhe) der Gebäude im Plangebiet sollen im Bebauungsplan eindeutig mit Meterangaben festgelegt werden. Es wird empfohlen, die momentan bestehenden Höhen nicht zu überschreiten. Eindeutig festgelegte Obergrenzen sind sowohl für Eigentümer wie auch Nachbarn, Kaufinteressenten und den gesamten Stadtteil eine klare Orientierung, was möglich beziehungsweise zu erwarten ist. | Siehe Abwägungsvorschläge zu 1.2. | Siehe Beschlussvorschlag zu 1.2. |
| 1.4 | Das Planzeichen für einen öffentlichen Kinderspielplatz soll in der Grünzone östlich der Römerstraße und südlich der Rheinstraße angebracht werden. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz östlich der Römerstraße ist bei steigender Einwohneranzahl dringend angezeigt, zumal ganz in der Nähe der angestrebten neuen Stadtteilmitte. Die genauere Festlegung des Ortes innerhalb dieser Grünzone kann der Gesamtplanung des Südstadtparks vorbehalten bleiben. | Die öffentliche Grünanlage ist mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und zugleich als Versickerungsfläche für Regenwasser festgesetzt. Die Parkanlage kann unter Wahrung der Versickerungsfunktion auch von Kindern genutzt werden. Jedoch ist hier vordergründig wegen der Versickerungsfunktion | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | tion und der Nähe zur Römerstraße kein expliziter Kinderspielplatz geplant. Kinderspielflächen sollen im Park an der Kommandantur südlich der Rheinstraße erstellt werden. | |
|--|--|--|--|

1.2 Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2015 bis zum 04.03.2015 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

| Nr. | Stellungnahme (gekürzte Fassung), Schreiben / Mail vom ... | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|---|
| 1 | Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt, Schreiben vom 06.02.2015 | | |
| 1.1 | Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden im Bebauungsplanentwurf Ausführungen gemacht. Gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die getätigte Ausführungen berücksichtigt werden. | Die in dem genannten Kapitel gemachten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden und Ämtern zu berücksichtigen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.2 | Sollten die als mangelhaft bezeichneten Sandspielplätze weiter genutzt werden, ist aus hygienischer Sicht ein Austausch des Spielsandes angezeigt. | Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet. Es ist jedoch kein Belang, der sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes niederschlägt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.3 | Von Seiten des Gesundheitsamts sind keine Planungen oder Maßnahmen beabsichtigt, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sind. Ebenso verfügt das Gesundheitsamt über keine weiteren Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 2 | Bürgermeisteramt Oftersheim, Schreiben vom 09.02.2015 | | |
| 2.1 | Belange der Gemeinde Oftersheim nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 3 | Kurpfälzisches Museum, Mail vom 10.02.2015 | | |
| 2.3 | Die Stellungnahme vom 25.07.2014 wurde bereits berücksichtigt. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 4 | Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 10.02.2015 | | |
| 4.1 | Der Flächennutzungsplan (FNP) wird derzeit im Bereich dieses Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch geändert. Der Bebauungsplan steht in Einklang mit dem Entwurf des FNP, so dass davon auszugehen ist, dass er bei einem entsprechenden Verfahrensstand im FNP-Änderungsverfahren aus dem FNP entwickelt sein wird. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 5 | Stadt Viernheim, Schreiben vom 10.02.2015 | | |

| | | | |
|-----|---|--|---|
| 5.1 | Seitens der Stadt Viernheim werden keine Anregungen vorgebracht. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 6 | Amprion GmbH, Mail vom 10.02.2015 | | |
| 6.1 | Gegen die Bauleitplanung in der vorliegenden Fassung bestehen keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die Amprion GmbH betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 7 | Stadt Leimen, Schreiben vom 11.02.2015 | | |
| 7.1 | Es werden keine Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgebracht. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 8 | Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 12.02.2015 | | |
| 8.1 | Unter Verweis auf die Stellungnahme vom 31.07.2014 sind zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. | Siehe Abwägungsvorschlag zu 8.2 bis 8.9 | Siehe Beschlussvorschlag zu 8.2 bis 8.9 |
| 8.2 | Rechtliche Vorgaben zu geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, liegen nicht vor. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 8.3 | Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zur Betroffenheit von beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen ab, die den Plan berühren können. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 8.4 | Es wird darauf hingewiesen, das mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. | Der Hinweis zum Setzungsverhalten ist in der Begründung aufgenommen. Die Empfehlung zu Baugrunduntersuchungen ist in der Begründung aufgenommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 8.5 | Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 8.6 | Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen. | In der Begründung ist ein Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone aufgenommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 8.7 | Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 8.8 | Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse aus dem bestehenden geologischen Kartenwerk und aus dem Internet entnommen werden können. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 8.9 | Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes vom Geotop-Kataster aus dem Internet abgerufen werden können. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 9 | Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 13.02.2015 | | |
| 9.1 | Es werden keine Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgebracht. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 10 | Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.02.2015 | | |
| 10.1 | Es werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. | Siehe Abwägungsvorschlag zu 10.2 | Siehe Beschlussvorschlag zu 10.2 |
| 10.2 | Die südlichen vier Baufelder mit Bestandsgebäuden befinden sich im Bereich einer jungsteinzeitlichen Siedlung, die auch westlich der Römerstraße großflächig bekannt geworden ist. Im Vorfeld größerer Bodeneingriffe ist eine archäologische Prospektion (Suchschnitte) erforderlich; kleinere Eingriffe sind in jedem Fall vorab mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Die Prospektionskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Je nach Ergebnis sind bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen erforderlich, deren Finanzierung gegebenenfalls auch durch den Vorhabenträger zu leisten ist. | Auf dem Bebauungsplan und der Begründung wird auf die jungsteinzeitliche Siedlung, der Prospektion und Kostentragung hingewiesen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 10.3 | Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologie des Mittelalters sind nicht betroffen. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 11 | Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 15.02.2015 | | |
| 11.1 | Dem Vorhaben steht aus Sicht des Natur- und Artenschutzes nichts im Wege, da die ökologisch relevanten Bereiche erhalten bleiben. In den vorliegenden Unterlagen ist festgeschrieben, dass die erfassten Bestandsbäume zu erhalten, nachhaltig zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind; ebenso sollen gemäß Planzeichnung entlang der östlichen Seite der Römerstraße Bäume gepflanzt werden. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 11.2 | Um langfristig zu einer Erhöhung der Artenvielfalt beizutragen, wäre es wünschenswert, an geeigneten Stellen auf dem Gelände Hecken beziehungsweise Feldgehölze zu pflanzen sowie Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen aufzuhängen. | Siehe Stellungnahme zu 11.3. | Siehe Beschlussvorschlag zu 11.3. |
| 11.3 | Der Hinweis auf den Erhalt der von dem Gutachterbüro bioplan und der Fledermausbeauftragten festgestellten Vielfalt der streng und besonders geschützten Arten wurde ebenso wie der Erhalt vitaler Bestandsbäume in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind nicht nur auf den Grünflächen, | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|------|--|--|-------------------------------------|
| | sondern auch an den Gebäuden vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen. Unterstützt wird der Vorschlag, geeignete Dachstühle für Fledermäuse zugänglich zu machen und bei Arbeiten am Mauerwerk den Einbau von Fledermaussteinen vorzusehen. Bewährt hat sich der Einbau von Niststeinen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten. Solche Maßnahmen stellen Möglichkeiten dar, die Artenvielfalt an Gebäuden zu erhöhen. | | |
| 12 | Netze BW GmbH, Mail vom 12.02.2015 | | |
| 12.1 | Der im Bebauungsplan ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich der Netze BW GmbH. Es sind keine Versorgungsanlagen vorhanden. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 13 | Bürgermeisteramt Hirschberg, Mail vom 17.02.2015 | | |
| 13.1 | Die Gemeinde Hirschberg hat keine Bedenken. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 14 | Kabel BW GmbH, Schreiben vom 17.02.2015 | | |
| 14.4 | Es werden keine Einwände vorgetragen. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 15 | Regierungspräsidium Karlsruhe - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 17.02.2015 | | |
| 15.1 | Aus raumordnerischer Sicht werden keine Anregungen vorgetragen. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 16 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 18.02.2015 | | |
| 16.1 | Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden. Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen. | Mit Mail vom 14.07.2016 übermittelte das Luftfahrtamt der Bundeswehr an die Stadt Heidelberg, dass die Flugplatzeigenschaft des US-Flugplatzes Heidelberg und des Bauschutzbereiches aufgehoben sind. Eine Abwägung erübrigt sich damit. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 17 | Regierungspräsidium Karlsruhe - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 17.02.2015 | | |
| 17.1 | Aus raumordnerischer Sicht werden keine Anregungen vorgetragen. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |

| | | | |
|------|--|--|---|
| 18 | Stadt Hemsbach, Schreiben vom 20.02.2015 | | |
| 18.1 | Die Stadt Hemsbach hat keine Anregungen und Bedenken. Die Belang der Stadt werden durch die Planung nicht berührt. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 19 | Gemeinde Laudenbach, Schreiben vom 23.02.2015 | | |
| 19.1 | Die Gemeinde Laudenbach erhebt gegen den Bebauungsplan keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass die aus den bisherigen Militärfächen entwickelten Wohnbauflächen bei der Bedarfsermittlung nach dem Hinweis-papier für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Mi-nisteriums für Verkehr und Infrastruktur nicht auf den für das Gebiet der ver-einbarten Verwaltungsgemeinschaft beziehungsweise das Gebiet der Ge-meinde Laudenbach ermittelten Gesamtbedarf angerechnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die aus den Konversionsflächen entwickelten Wohnbauflächen dem Wohnbauflächenbedarf hinzu gerechnet werden. | Von Seiten der Raumordnung wurden keine Anregungen zu den Planungen vorgetragen. Das Vorhaben fügt sich in die formellen und informellen Planun-gen ein. Die von der Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilien-aufgaben Ende 2012 gemeinsam in Auftrag gegebene Wohnraumbedarfsa-nalyse bestätigt ein über das Jahr 2020 hinausgehende Wohnraumnach-frage in der Stadt Heidelberg. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 20 | Gemeinde Sandhausen, Schreiben vom 23.02.2015 | | |
| 20.1 | Es werden keine Anregungen vorgebracht. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforder-lich. |
| 21 | Stadt Weinheim, Schreiben vom 23.02.2015 | | |
| 21.1 | Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforder-lich. |
| 22 | Gemeinde Edingen-Neckarhausen, Schreiben vom 24.02.2015 | | |
| 22.1 | Die Interessen der Gemeinde werden durch den Bebauungsplan nicht be-rührt. Dennoch wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung ver-wiesen. Sie behält für sämtliche Paralleländerungsverfahren nach wie vor Gültigkeit, sofern die mit der Änderung verbundene Flächengröße sich ne-gativ auf Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde auswirken könnte. | Der Bebauungsplan wird aus dem Flä-chennutzungsplan entwickelt. Die Ge-meinde Edingen-Neckarhausen ist Mitglied des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der den Flächennutzungs-plan aufstellt. Hier werden die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung ab-gestimmt. Von Seiten der Raumord-nung sind keine Anregungen zu die-sem Bebauungsplan vorgetragen wor-den. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 23 | RNV GmbH , Schreiben vom 25.02.2015 | | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 23.1 | Auf der Römerstraße verkehrt die Buslinie 29. Im Plangebiet befindet sich auf der östlichen Seite der Römerstraße die Bushaltestelle Saarstraße. Die Bushaltestelle ist mit einem Fahrgastunterstand ausgestattet, der aus Platzgründen in das Grundstück hineinragt. Die Bushaltestelle sowie der Fahrgastunterstand müssen prinzipiell erhalten bleiben. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestelle aus dem Plangebiet, wird empfohlen, die Anlage eines Fußweges zu prüfen. Zudem wird die Empfehlung ausgesprochen, im Zuge der Erschließung auch einen barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle anzustreben. | Es wird davon ausgegangen, dass die RNV sich im Zuge des Baus des Fahrgastunterstandes die Zustimmung des Grundstückseigentümers eingeholt hat. Mit dem Bebauungsplan soll in diesem Teilgebiet eine bestandsorientierte Entwicklung der Bestandsgebäude abgesichert werden. Weitergehende Baumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 23.2 | Die Einrichtung weiterer Bushaltestellen auf der Römerstraße werden verkehrstechnisch nicht befürwortet. | Siehe Abwägungsvorschlag zu 23.1. | Siehe Beschlussvorschlag zu 23.1. |
| 24 | BUND und Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg, Schreiben vom 26.02.2015 | | |
| 24.1 | Es wird vorgeschlagen, die in 24.2 bis 24.7 aufgeführten Ergänzungen beziehungsweise Änderungen aufzunehmen. | Siehe Abwägungsvorschläge zu 24.2 bis 24.7. | Siehe Beschlussvorschlag zu 24.2 bis 24.7 |
| 24.2 | Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind auch überdachte Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie Stellplätze für Car-Sharing-Autos vorzusehen. | Es sind überdachte Stellplatzflächen für Fahrräder hergestellt worden. Mit den festgesetzten Stellplatzflächen sind die Flächen definiert, auf denen insbesondere Kraftfahrzeuge abgestellt werden können. Die Inanspruchnahme anderer Flächen für diese Art der Nebenanlagen ist damit ausgeschlossen. Auf den festgesetzten Flächen können auch Ladestationen oder Car-Sharing-Plätze angeboten werden. Eine weitergehende Festsetzung erfolgt nicht, sondern bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, da dieses städtebaulich nicht notwendig ist und auch zukünftig flexibler auf Änderungen eingehen zu können. Für die Konversionsfläche Südstadt wurden Mobilitätsstationen mit Next-Bike Stationen und Car-Sharing Plätzen vorgesehen (0222/2016/IV). | Die Stellungnahme ist bereits teilweise umgesetzt worden. |

| | | | |
|------|--|--|---------------------------------------|
| 24.3 | Zwischen der Parkanlage östlich der Römerstraße und dem Park an der Kommandantur westlich der Römerstraße soll ein breiter Überweg über die Römerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet und gestalterisch deutlich von der normalen Straßenverkehrsfläche abgesetzt werden. | Grundlage der Planungen zur Römerstraße ist ein bestandsorientierter vierstreifiger Ausbau, da die Römerstraße weiterhin die Funktion als wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse erfüllen muss. Dementsprechend ist in der Planzeichnung eine Verkehrsfläche festgesetzt. Mögliche Übergänge wurden bereits im Masterplan besprochen und in den weiterführenden Planungen gewünscht. Die Festlegung erfolgt in der Ausbauplanung zur Römerstraße oder anderen Planungen, wie dem Projekt „Der Andere Park“. Hierfür ist jedoch keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan notwendig. Um dem Projekt „Der Andere Park“ einen größeren Gestaltungsspielraum zu lassen, werden keine tieferehenden vorgehenden Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung bleibt bestehen. Aus dieser können auch Aufpflasterungen oder farbige Markierungen in der Ausführung abgeleitet werden. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
| 24.4 | Die Parkanlage und die sonstigen öffentlichen Grünflächen werden durch eine Freiflächenplanung gestaltet, die durch einen rechtskräftigen Grünordnungsplan abgesichert wird. Im nördlichen Teil der Parkanlage ist eine direkte Wegebeziehung zu dem Übergang Römerstraße - Kommandantenvilla - Westpark herzustellen beziehungsweise der geplante Fuß- und Radweg im Süden der Parkanlage ist dorthin zu verlagern. | Städtebauliches Ziel ist es, einen Fuß- und Radweg zum Knoten Emil-Gumbel-Straße / Römerstraße zu führen. Die Vertiefung der Freiflächenplanungen erfolgt nicht über einen Grünordnungsplan, sondern über das Projekt „Der Andere Park“. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
| 24.5 | Die Gestaltung der privaten Grünflächen ist, integriert in die Freiflächengestaltung der öffentlichen Grünflächen, in einem rechtsverbindlichen Grünordnungsplan zu überführen. | Da es sich um eine bestandsorientierte Entwicklung der Flächen handelt, die bereits durch die US-Armee grünordnerisch angelegt wurden und somit | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

| | | | |
|------|---|--|--|
| | | vorgeprägt sind, ist die Freiflächenplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Ein gesonderter Grünordnungsplan wird nicht erstellt. | |
| 24.6 | Auf den gut geeigneten Dachflächen sind Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen vorzusehen. Nach Angaben des Solardachkatasters lässt sich im Plangebiet mit 915 m ² Modulfläche eine CO ₂ -Minderung von 66.200 kg/Jahr erzielen. | Es handelt sich um eine bestandorientierte Entwicklung, bei dem die Gebäude saniert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht es dem Eigentümer, die Dachflächen mit Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen auszustatten. Während die Dächer der kleinen Geschosswohnungsbauten eine große Anzahl von Gauben aufweisen, eignen sich insbesondere die Dächer der größeren Geschosswohnungsbauten, da sie überwiegend frei von Aufbauten sind. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
| 24.7 | Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist Bestandteil des Bebauungsplans: Dies betrifft insbesondere die Festsetzung des breiten, aufgepflasterten Überwegs über die Römerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die eindeutige Gestaltung der Saarstraße, der Zufahrten zu den Stellplätzen sowie der Stellplätze selbst als Shared-Space-Zonen. Thema in allen Bürgerforen war die Aufhebung / Minderung der Trennwirkung der Römerstraße. Die Festsetzung eines breiten, aufgepflasterten Überwegs ist das Minimum, diesem Bürgerbegehren entgegen zu kommen. Weitergehend wird im Leitbild die „Entwicklung von autofreien, autoarmen Bereichen im Stadtquartiere“ als Handlungsziel formuliert. | Siehe Abwägungsvorschlag zu 24.3. | Siehe Beschlussvorschlag zu 24.3. |
| 25 | Telekom, Schreiben vom 24.02.2015 | | |
| 25.1 | Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden müssen. Es liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Aufrechterhaltung der örtlichen, regionalen und überregionalen Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt werden. | Siehe Abwägungsvorschlag zu 25.2 bis 25.4. | Siehe Beschlussvorschlag zu 25.2 bis 25.4. |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 25.2 | Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht. | Mit den Planungen wird der Bestand gesichert. Neue überbaubare Flächen werden nicht festgesetzt. Den Bauwilligen obliegt es, sich über die Lage und Gegebenheiten des Grundstücks vor Baubeginn zu informieren. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 25.3 | Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten | Siehe Abwägungsvorschlag zu 25.2. | Siehe Abwägungsvorschlag zu 25.2. |
| 25.4 | Die Kennzeichnung der im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte der Telekom ist im Grundbuch einzutragen. | Grundbucheinträge sind initiiert durch den Gestattungsnehmer (hier: Telekom) mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer (Gestattungsgeber) zu erwirken. Der Bebauungsplan zeigt auf, für welche Flächen diese notwendig sind. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
| 26 | Staatliches Hochbauamt, Schreiben vom 02.03.2015 | | |
| 26.1 | Die vom Staatlichen Hochbauamt Heidelberg wahrzunehmenden öffentliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Es werden keine Einwände vorgebracht. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 27 | Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Mail vom 04.03.2015 | | |
| 27.1 | Es wurde darauf verzichtet (private) Flächen für Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen auszuweisen. Damit sind Kinderspielplätze gemäß der Landesbauordnung auf den jeweiligen „Hausgrundstücken“ herzustellen. | Die Festlegung der Lage der nach Landesbauordnung notwendigen privaten Kinderspielplätzen erfolgt durch die Bauherren. Es stehen ausreichende Flächen zur Verfügung. Es ist städtebaulich nicht notwendig, diese im Bebauungsplan festzusetzen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 27.2 | Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mittels Baulasten bereits im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durch die jeweiligen Grundstückseigentümer/innen zu begründen. | Die Sicherung der Rechte durch Baulast oder anderer dinglicher Sicherung obliegt den Gestattungsnehmer mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Der Bebauungsplan zeigt auf, für welche Flächen diese notwendig sind. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. ANMERKUNG was ist da zu tun? |
| 27.3 | Zu den überbaubaren Grundstücksflächen hinaus werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. So können Balkone und Aufzüge nur in untergeordnetem Umfang von maximal 5 m Länge und 1,5 m Tiefe von der jeweiligen Baugrenze angebaut werden. | Mit dem Bebauungsplan soll in diesem Teilgebiet eine bestandsorientierte Entwicklung der Bestandsgebäude abge- | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|------|---|---|--|
| | | sichert werden. Weitergehende Bau- maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollte das Gebiet langfristig neu geord- net werden, so ist grundsätzlich über die Bebauung mit weitergehenden Festsetzungen zu entscheiden. | |
| 27.4 | Aufgrund der am 1. März 2015 in Kraft getretenen novellierten Landesbau- ordnung sind pro Wohnung 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen | Der Nachweis von Fahrradstellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Eine weitergehende Regelung ist im Bebauungsplan nicht notwendig. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 28 | Gemeinde Ketzsch, Mail vom 04.03.2015 | | |
| 28.1 | Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erfor- derlich. |
| 29 | Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 04.03.2015 | | |
| 29.1 | An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Absatz 2 einzuhalten. | Der Bebauungsplan trifft keine Rege- lungen zur Qualität des Abwassers. Die Abwassersatzung ist eine eigen- ständige Satzung. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 30 | IHK, Schreiben vom 04.03.2015 | | |
| 30.1 | Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg eröffnet für die Stadt enorme Perspektiven. Neben neuen Wohngebieten, Freizeiteinrichtun- gen, Kulturangebote und Grünflächen werden auch dringend Flächen für die Wirtschaft benötigt. Diesen unterschiedlichen Bedarfen ist im Zuge der Kon- version zu begegnen. Positiv ist daher zu bewerten, dass auf den Konversi- onsflächen entlang der Römerstraße eine gemischte Nutzung geplant ist. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebe- trieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen. In der Praxis entwi- ckeln sich Mischgebiete jedoch häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es kommt somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Es ist darauf zu achten, dass auch tatsächlich eine gemischte Nutzung stattfindet. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung wird empfohlen, für den Bereich der geplanten beiden Büroge- bäude statt eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszu- weisen. Durch entsprechende Festsetzungen kann dann sichergestellt wer- den, dass nur „konfliktfreie“ gewerbliche Nutzung zulässig sind. | Da das Mischgebiet gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet hin- sichtlich der zulässigen Nutzungen eine höhere Flexibilität besitzt und aus dem Masterplan abgeleitet ist, bleibt die Mischgebietsausweisung bestehen. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 30.2 | <p>Der aus der Bürgerschaft geäußerte Wunsch, die Römerstraße so zu gestalten, dass die Gebiete wieder „zusammenwachsen“, in nachvollziehbar. Es gilt aber auch zu beachten, dass die Römerstraße mit deutlich über 20.000 Fahrzeugen am Tag eine äußerst wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse in Heidelberg ist. Die Wirtschaft als auch die zahlreichen Berufspendler sind auf ein leistungsfähiges Verkehrsnetz angewiesen. Die Römerstraße ist hier ein wichtiger Bestandteil.</p> <p>Durch die zivile Nachnutzung der US-Standorte mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten wird sich das Verkehrsaufkommen in der Zukunft sogar noch erhöhen. Es wird dringend davon abgeraten, Maßnahmen zu ergreifen, die den Verkehrsfluss als auch die Leistungsfähigkeit negativ beeinflussen. Die Römerstraße muss zwingend als gut ausgebaute und leistungsfähige Verkehrsachse bestehen bleiben.</p> | Der Bebauungsplan setzt den Straßenraum als Verkehrsfläche fest. Stand bisheriger Überlegungen ist, dass aufgrund der Anzahl der Fahrzeuge die Anzahl der Fahrspuren erhalten bleibt, das Angebot für Fußgänger und Radfahrer, dort wo es möglich ist, verbessert wird und es mehr Fußgängerüberwege gibt, um die Querung der Straße für Fußgänger zu verbessern. Weitergehende verkehrsrechtliche Anordnungen oder Ausbaupläne werden mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 30.3 | Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet, da in Heidelberg großer Wohnungsdruck besteht. Insbesondere werden bezahlbare Wohnungen benötigt. Dieser Bereich bietet die Möglichkeit, arbeitsplatznahen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 31 | Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 05.03.2015 | | |
| 31.1 | Es wird auf die vorhandene 20 kV- und 110 kV-Kabelanlagen auf der Westseite der Kirschgartenstraße hingewiesen. Für die entlang der Kirschgartenstraße und am südlichen Bereich des Bebauungsplans Richtung Römerstraße verlaufende 110 kV-Kabelanlage ist ein Schutzstreifen von 2,50 m beidseits der Anlage in den Bebauungsplan aufzunehmen. | Im Bebauungsplan sind auf privaten Wohnbauflächen einzutragende Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. | Der Stellungnahme wird gefolgt. |
| 31.2 | Im zu überplanenden Bereich gibt es Beleuchtungsanlagen, die sich zurzeit nicht im Besitz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH befinden. Bei einer Änderung der Nutzung beziehungsweise Neugestaltung der Straßenräume ist diese Beleuchtung in die Planung mit aufzunehmen. Hier sind gegebenenfalls die Stadtwerke als eventueller Übernehmer rechtzeitig einzubinden. | Der Bebauungsplan regelt keine Besitzstände zu Beleuchtungsanlagen. Die Beleuchtung steht in der Regel auf öffentlichen Flächen. Sofern sie auf privaten Flächen stehen, ist eine Regelung mit den Grundstückseigentümern zu treffen. Die Stadtwerke werden bei Bauanträgen von der zuständigen Behörde beteiligt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 31.3 | Eine Gasversorgung in diesem Bereich besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. | Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 31.4 | Die ursprünglich vorhandenen US-eigenen Wasserversorgungsanlagen werden in diesem Bereich aufgegeben. Die beiden vom Studentenwerk derzeit | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|-------|--|---|---|
| | genutzten Gebäude sind bereits an das Wasserversorgungsnetz der Stadtbetriebe angeschlossen. Die übrigen Gebäude sind an die in der Römer-, Saar- und Kirschgartenstraße vorhandenen Wasserversorgungsleitungen neu anzuschließen. Ausreichende Kapazität ist vorhanden. | | |
| 31.5 | Die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hinsichtlich Brandschutz sind eingehalten. | Mit dem Bebauungsplan werden keine Regelungen zum aufgeführten Arbeitsblatt getroffen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 31.6 | Die bestehenden Leitungsanlagen sind von Bebauung und Überpflanzung freizuhalten, ansonsten sind kostenpflichtige Umlegungsmaßnahmen erforderlich. | Siehe Abwägungsvorschläge zu 31.1 und 31.9. | |
| 31.7 | Die Leitungstrassen sind über den Dienstbarkeitsvertrag vom 18.07.1985 / 30.06.1985 im Grundbuch gesichert. Diese Trassen wurden auch im Schreiben vom 27.03.2013 an die Bundesanstalt für Immobilien benannt und in Plänen gekennzeichnet. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 31.8 | Kosten durch Umverlegung von Fernwärmeleitungen trägt der Verursacher. | Mit dem Bebauungsplan werden keine Kostenregelungen getroffen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 31.9 | Die bestehenden Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder von schwerem Gerät überfahren werden. Zusätzlich ist ein Schutzstreifen für jede Leitung von mindestens 2,50 m/Seite einzuhalten. Beeinträchtigung von Leitungen durch Baumwurzeln ist nicht zulässig. | Im Bebauungsplan sind auf privaten Flächen einzutragende Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. Bei Neuverlegung von Leitungen können diese mit einem Wurzelschutz versehen werden, da zugleich Bestands- und neu anzupflanzende Bäume Teil des Straßenraumquerschnittes sind. Der Einsatz von Wurzelschutz wird in den Festsetzungen aufgenommen. | Der Stellungnahme wird gefolgt. |
| 31.10 | Bei Veränderungen des Bestandes durch Abriss oder Neubebauung sind bitte entsprechende Abstimmungen mit der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH vorzunehmen. | Die Stadtwerke werden bei Bauanträgen von der zuständigen Behörde beteiligt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 31.11 | Bei der Neuaufteilung der Grundstücke müssen die Fernwärme-Leitungen im Grundbuch gesichert werden. | Die Leitungstrassen sind gemäß der Stellungnahme zu 31.7 bereits grundbuchlich eingetragen. Die Übertragung bei einer Neuaufteilung der Grundstücke wird nicht im Bebauungsplanes geregelt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|-------|---|---|---|
| 31.12 | Am 04.04.2013 wurde der Antrag zur Aufnahme der US-Gebiete in die Satzung der öffentlichen Wärmeversorgung an das Umweltamt der Stadt Heidelberg gestellt. | Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.07.2016 wurden die Konversionsflächen in das Satzungsgebiet der Fernwärme aufgenommen. | Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 31.13 | Die Schreiben vom 09.04.2014 und 14.08.2014 haben noch Gültigkeit. | Siehe Abwägungsvorschläge zu 31.1 bis 31.12 und Entwurf der Begründung Seite 47 und 48. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 32 | Stadt Mannheim, Schreiben vom 10.03.2015 | | |
| 32.1 | Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 33 | Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Mail vom 11.03.2015 | | |
| 33.1 | Der Hinweis auf den Erhalt der von dem Gutachterbüro bioplan und der Fledermausbeauftragten festgestellten Vielfalt der streng und besonders geschützten Arten wurde ebenso wie der Erhalt vitaler Bestandsbäume in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind nicht nur auf den Grünflächen, sondern auch an den Gebäuden vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen. Unterstützt wird der Vorschlag, geeignete Dachstühle für Fledermäuse zugänglich zu machen und bei Arbeiten am Mauerwerk den Einbau von Fledermaussteinen vorzusehen. Bewährt hat sich der Einbau von Niststeinen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten. Solche Maßnahmen stellen Möglichkeiten dar, die Artenvielfalt an Gebäuden zu erhöhen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 34 | Stadt Ladenburg, Schreiben vom 11.03.2015 | | |
| 34.1 | Es bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |
| 35 | MVV Energie AG, Schreiben vom 30.03.2015 | | |
| 35.1 | Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Gas- oder Fernwärmeleitungen des Unternehmens. | Es ist keine Abwägung erforderlich. | Es ist kein Beschluss erforderlich. |