

Bebauungsplan „**Bahnstadt - Wohnen an der Promenade**“

Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“

Durchführung des Planverfahrens und
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Stand: Fassung vom 04.06.2020

Bebauungsplan „**Bahnstadt - Wohnen an der Promenade**“
Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Inhaltsverzeichnis

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Scopingtermin**
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- 5. Parallele Änderung des Flächennutzungsplans**
- 6. Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- 8. Erfordernis einer erneuten Offenlage**

Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung vom 28.04.2005, nach Vorberatung im Bezirksbeirat West-/ Südstadt am 16.03.2005 und im Bauausschuss am 05.04.2005, die Aufstellung des Bebauungsplans Bahnhof „Zollhofgarten“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.05.2005 im Heidelberger Stadtblatt.

Im Jahr 2008 wurde der Geltungsbereich in die getrennt voneinander geführten Verfahren Bahnhof „Wohnen an der Promenade“ und Bahnhof „Campus II“ geteilt. Für den Bebauungsplan Bahnhof „Campus II“ wurde 2008 ein eigener Aufstellungsbeschluss gefasst, sodass der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bahnhof „Zollhofgarten“ nur noch Gültigkeit für das hier behandelte Verfahren Bahnhof „Wohnen an der Promenade“ besitzt.

2. Scopingtermin

Am 29.01.2009 wurde in einem Scopingtermin den Behörden und Trägern öffentlicher Belange der Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgestellt. Die Unterlagen wurden in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 28.01.2009 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 05.02.2009 bis einschließlich 20.02.2009 lagen die Planunterlagen im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg öffentlich aus. Im Zeitraum der Offenlage bestand die Möglichkeit eine Stellungnahme schriftlich oder mündlich zu Protokoll abzugeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.12.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Am 29.01.2009 fand ein Erörterungstermin statt, in dem den Behörden und Trägern öffentlicher Belange der Vorentwurf des Bebauungsplans vorgestellt wurde. Die notwendigen Unterlagen wurden den Teilnehmern in digitaler Form ausgehändigt. Es wurde außerdem um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

4.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Schreiben vom 22.01.2009

Stellungnahme:

Es wird um Kennzeichnung der Kulturdenkmale gebeten und darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Behandlung:

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Stellwerk 8“.

Der Anregung wurde gefolgt. Das Kulturdenkmal wurde in der Planzeichnung mit „D“ (= Einzelanlagen (Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen) gekennzeichnet. Eine entsprechende textliche Festsetzung zum Denkmalschutz erfolgte unter den planungsrechtlichen Festsetzungen (unter Nr. 9 – Nachrichtliche Übernahmen).

4.2 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 03.02.2009 mit Hinweis auf Schreiben vom 18.03.2005

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass der oberflächennahe Baugrund der Bahnhof lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit sein kann.

Behandlung:

Das Plangebiet stellt sich als teilversiegelte Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen dar, die überwiegend mit Erdaushub, vor allem aus dem Bau des heutigen Hauptbahnhofes, aufgefüllt wurde. Aufgrund seiner anthropogenen Überformung weist das Plangebiet selbst keine natürlichen Bodeneinheiten mehr auf, sondern weist in den oberen Metern inhomogene Mischungen von umgelagertem Boden- und Felsaushub bis hin zu Bauschuttalagerungen auf. Mit Beginn der Entwicklungsmaßnahme wurde ein Bodenmanagement durchgeführt.

Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die planungsrechtlichen Festsetzungen (unter Nr. 13 - Hinweise) aufgenommen.

4.3 Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 19.01.2009

Stellungnahme:

Es wird auf die Beachtung der Bereiche Verkehrs- und Anlagenlärm hingewiesen.

Behandlung:

Gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, das heißt auch des Immissionsschutzes und damit des Schallschutzes zu berücksichtigen. Deshalb wurde bereits im Jahr 2004 ein schalltechnisches Gutachten zur Bahnhof erstellt, da bei Neuplanungen ein vorbeugender Schallschutz anzustreben ist. Das schalltechnische Gutachten ermittelte und beurteilte im Bereich des Plangebiets die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs und des Gewerbes.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden in den Blockinnenbereichen und zum Landschaftspark Pfaffengrund die Orientierungswerte sicher eingehalten. An den Fassadenseiten zum „Langen Anger“ hin treten Überschreitungen auf, die durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (z.B. Lärmschutzfenster, Grundrissgestaltung) und die Ausweisung des Langen Angers als Tempo-30-Zone behebbar sind. Darüber hinaus ist durch den Passivhausstandard eine fensterunabhängige Lüftung möglich. Die Einhaltung der in der DIN 4109 vorgegebenen Maße der Innenraumschallpegel kann im Rahmen der Hochbauplanung erreicht werden. Eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan zu technischen oder baulichen Vorkehrungen ist für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets nicht gegeben. Die Anregung wird für diesen Bereich zur Kenntnis genommen, eine planungsrechtliche Festsetzung erfolgt nicht.

Hinsichtlich des Verkehrslärms an der Speyerer Straße treten an den zur Straße gelegenen Fassadenseiten deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes auf. Der Bebauungsplan schließt deshalb Wohnnutzung in den an der Speyerer Straße gelegenen Kerngebieten (MK2) aus. Der Anregung wird gefolgt, entsprechende Festsetzungen wurden in den Plan aufgenommen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde der ehemals ansässige Verkehrsbetrieb „Busverkehr Rhein-Neckar GmbH“ (BRN) untersucht. Partiiell traten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auf, deshalb erfolgte eine Verlagerung des Betriebs. Die durch die Feuerwehr verursachten Lärmemissionen liegen unterhalb der von der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Eine planungsrechtliche Festsetzung erfolgt nicht, die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

4.4 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schreiben vom 22.01.2009**Stellungnahme:**

Am Rand des Bebauungsplans verlaufen verschiedene USC Fernmeldekabel. Es wird um Berücksichtigung der USC-Fernmeldekabeltrasse bei der weiteren Planung gebeten.

Behandlung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Trassenführung ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

4.5 Landschafts- und Forstamt, Schreiben vom 09.02.2009**Stellungnahme:**

1. Den Baumstandorten im Langen Anger, im nördlichen Platzbereich der Schwetzingen Terrasse und in den Wohnstraßen sind die Ausführungsplanungen der Büros Latz und Spieth zugrunde zu legen.
2. Die Baumreihe entlang der Speyerer Straße sollte nach Süden fortgesetzt werden.
3. Der komplette Freiraum der Promenade sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, insbesondere die Überschneidungsbereiche der Terrassen mit der Promenade. Alternativ wäre eine besondere Zweckbestimmung „Fußgänger“ auszuweisen. Der Fuß- und Radweg sollte Bestandteil der öffentlichen Grünfläche sein.
4. Die Spielplätze der Promenade sollten als großzügige Rechtecke dargestellt werden.

Behandlung:

1. Der Anregung wird gefolgt. Die Baumstandorte der Planung des Büros Latz und Spieth wurden in den B-Plan übertragen.
2. Die Baumreihe wird nach Süden fortgesetzt.
3. Das Freiraumkonzept für die Bahnhstade ist Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung. Das Freiraumkonzept definiert unterschiedliche Freiraumbereiche. Einer dieser Bereiche stellt die Promenade dar. Dabei soll die Promenade „als klare Fortsetzung der nach Westen und Osten führenden Wege auf den ehemaligen Bahntrassen“ dienen, und somit die Anbindung an die anderen Stadtteile gewährleisten. Die Ausbildung soll „als getrennter Geh- und Radweg entlang der städtebaulichen Kante“ erfolgen.

Ein weiterer Freiraumbereich stellen die Terrassen dar. Diese sollen laut Rahmenplan als „Öffnungen zur Stadt und Balkon zur Landschaft“ als stadträumliche Intervalle dienen. Es sollen urbane Plätze entstehen. Die Fenster- bzw. Balkonwirkung wird durch das leichte Gefälle zum Freiraum hin betont.

Diese Planungsziele wurden mit der Festsetzung der Promenade als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg – und der Festsetzung der Terrassen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich - umgesetzt. Die Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ – eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ garantiert die größte Flexibilität für die weitere Planung der Terrassen, für die zur Konzeptfindung Wettbewerbe durchgeführt werden sollen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

4. Der Anregung wird gefolgt. Die Spielplätze der Promenade werden als großzügige Rechtecke dargestellt.

4.6 Stadtentwicklungsamt, Schreiben vom 13.02.2009**Stellungnahme:**

Mit der Bitte um Berücksichtigung der Vorgaben des Baulandmanagements hinsichtlich

gebundenem, preisgünstigem Wohnraum.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.7 Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Schreiben vom 17.02.2009 und Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Schreiben vom 02.03.2009

Stellungnahme:

1. Umsetzung des Energie- und Wärmeversorgungskonzepts für die Bahnhof
2. Umsetzung eines Gesamt-Parkraumkonzepts, mit den Inhalten: Erstellen von Gemeinschaftsgaragen, Verzicht auf öffentliche Parkflächen
3. Erstellung reiner Fahrradstraßen für die Hauptachsen
4. Vermeidung von Konflikten zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern durch Anlage gesonderter Radwege bei stark frequentierten Fußgängerbereichen (Promenade etc.)

Behandlung:

1. Der Anregung „Umsetzung des Energie- und Wärmeversorgungskonzepts für die Bahnhof“ wird gefolgt. Der Hinweis, dass das Plangebiet als Teil des Geltungsbereichs der Energiekonzeption Bahnhof, die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht sowie als Teil des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt, festgelegt ist, wurde aufgenommen.
2. Das Parkraumkonzept ist Teil der städtebaulichen Rahmenplanung zur Bahnhof. Das städtebauliche Ziel des Parkraumkonzepts ist eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Das verkehrliche Ziel ist die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zu minimieren und so anzuordnen, dass der Verkehr zu den Garagenbauwerken möglichst verträglich abgewickelt wird. Diesen Zielen wird im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Die Unterbringung der Stellplätze muss in Tiefgaragen erfolgen.
3. Der Lange Anger als Haupteinfahrungsstraße ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung der Straßenquerschnitte erfolgt in nachgelagerten Planungen und orientiert sich an den funktionalen Erfordernissen und städtebaulichen Proportionen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
4. Der Anregung wurde gefolgt. Die Promenade ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg festgesetzt. Eine genaue Abgrenzung zwischen Geh- und Radweg ist in diesem Planungsstadium nicht möglich, der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

4.8 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 05.03.2009

Stellungnahme:

Bestätigung, dass eine Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser möglich ist. Jedes Quartier erhält einen Übergabepunkt für Strom, Fernwärme und Wasser.

- 1) Elektrizität: Notwendigkeit einer Transformatorenstation. Bitte um Festsetzung im Bebauungsplan.
- 2) Baumstandorte: Beachtung bei geplanten Baumpflanzungen auf ausreichend Trassenraum für Kabelanlagen in den Gehwegen/ Geh- und Radwegen bzw.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und im Besonderen im Andienungsbereich der Transformatorenstation; Einhaltung eines Mindestabstands von 2,50 m zu Leitungsanlagen → bei Unterschreitung des Mindestabstand ist ein Wurzelschutz einzubauen.

Behandlung:

Zu 1) Elektrizität: Der Standort der Trafostation im Langen Anger wurde intensiv mit den Stadtwerken diskutiert. Das Ergebnis der Standortfestlegung wurde im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ im öffentlichen Raum des Langen Angers festgesetzt. Die textliche Festsetzung lautet: „Auf der als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität festgesetzten Fläche ist eine Transformatorenfläche zulässig“.

Zu 2) Baumstandorte: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Planung zu beachten.

4.9 Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, Schreiben vom 10.03.2009**Stellungnahme:**

Hinweis, dass Standorte für vier Abfallfraktionen (Containerstandorte) auf privaten Grundstücken, jedoch nicht weiter als 10 m von der nächst befahrenen Straße, zu planen sind. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Die Größe eines Müllfahrzeugs beträgt in der Länge und Breite circa 10 m x 3 m.
- Die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge zu den Standplätzen muss gewährleistet sein.
- Die Straßen müssen mindestens 3,5 m breit sein, eine lichte Höhe von 4 m und eine Tragfähigkeit von 28 Tonnen ausweisen.
- Sackgassen sollen möglichst einen Wendekreis von 22 bis 23 Metern Durchmesser haben.
- Die Transportwege dürfen keine Stufen und keine Steigung über 5% aufweisen.
- Standplätze und Transportwege müssen mit einem festen Bodenbelag versehen sein.

Hinweise hinsichtlich der Stadtreinigung:

- Aufstellung ausreichender und funktioneller Papierkörbe mit Ascher und Deckel (Vorschlag: Marke Santo von der Firma Otto).
- Tragfähigkeit der Straßen und befestigten Verbindungswege von 4,25t
- Befestigung mit zum Reinigen geeignetem Belag
- Feste Verfüllung bei gepflasterten Flächen

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in den weiteren Planungen und Bauantragsverfahren zu beachten.

4.10 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 25.03.2009**Stellungnahme:**

Erinnerung an die Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung.

Behandlung:

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der am 15.07.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarverbandes Heidelberg-Mannheim setzte in Anlehnung an den Rahmenplan 2003 die Fläche als „Wohnbaufläche“ und „Sonderbaufläche für wissenschaftliche Einrichtungen“ fest. Im Laufe der Optimierung der Gesamtplanung und durch die Integration fachspezifischer Konzepte erfolgten eine Überarbeitung der Rahmenplanung und der Beschluss zur Fortschreibung des Rahmenplans 2007. Mit der Fortschreibung änderten sich die Ziele. Es sollten innerhalb der Bahnhof Flächen für Wissenschaft und Forschung

ausgewiesen werden. Damit entfiel der Flächenbedarf für derartige Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. An der Speyerer Straße sollte nunmehr kerngebietsbezogene Nutzung ermöglicht werden.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde auf Flächennutzungsplanebene die Änderung von „Sonderbaufläche Wissenschaftliche Einrichtung“ in „Gemischte Baufläche“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt. Der Anregung wurde somit gefolgt.

4.11 Feuerwehr

Stellungnahme:

Verweist auf die Notwendigkeit einer Befahrbarkeit der Promenade durch Löschfahrzeuge.

Behandlung:

Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis, dass der Geh- und Radweg an der Promenade so auszubilden ist, dass er als Feuerwehzufahrt und Feuerwehraufstellfläche genutzt werden kann, wurde in den Plan unter planungsrechtliche Festsetzungen „Nr. 10 – Hinweise“ aufgenommen.

4.12 Polizeidirektion Heidelberg, Schreiben vom 31.03.2009

Stellungnahme:

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens.

Bitte um kriminalpräventive Sicherheitsvorkehrungen. Vorschläge hierfür sind:

Allgemeines

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen ein Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

Informelle Sozialkontrolle

Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers „ihre“ Freiflächen mitgestalten und sich in sogenannten Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) aneignen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.

Beleuchtung/Bepflanzung

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel).

Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). In diesem Zusammenhang sollte Wert gelegt werden auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen.

Kraftfahrzeuge

Bei den für das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und

möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

Bei öffentlichen Tiefgaragen ist auf eine übersichtliche Wegführung und Kennzeichnung der Ausgänge zu achten. Sie sollten nach Möglichkeit neben einer ausreichenden Beleuchtung auch Tageslichteinfall haben. Sonderflächen für Behinderten- und Frauenparkplätze sind gemäß den Vorgaben einzuhalten.

Fahrräder

Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden.

Schutz vor Wohnungseinbruch

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen der Wohnanlagen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Hier geht es um die Berücksichtigung einfacher Vorkehrungen, wie z.B. den Einsatz widerstandsfähigerer Schließstücke in der Fenstermechanik. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden.

Einbruchhemmende Türen bieten nach DIN V ENV 1627 mit Widerstandsklasse (WK) 2 einen guten Einbruchschutz. Bei diesen Türen ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion keinen Schwachpunkt gibt.

Nach gleicher DIN Norm gilt die WK 2 auch für den Einbau einbruchhemmender Fenster und Fenstertüren.

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.10).

Graffiti

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

Gewerbe/Einzelhandel

Gewerbegebiete bzw. Bereiche mit überwiegender Einzelhandelsstruktur weisen in aller Regel städtebaulich so wie architektonisch lediglich eine geringere Gestaltungsqualität auf.

Notwendige Fußwege, die durch Gewerbe- oder Sondergebiete führen, können eventuell in den Abendstunden, respektive außerhalb der Öffnungszeiten und bei Dunkelheit, infolge der Abgeschiedenheit und Menschenleere das Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigen. Deshalb ist auch bei der Ausweisung solcher Gebiete auf eine übersichtliche Wegführung und eine ausreichende Beleuchtung zu achten.

Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Die kurze Distanz des Plangebiets zur Bundesautobahn erhöht aufgrund der guten Fluchtmöglichkeiten potenzieller Täter auch für Gewerbebetriebe das Risiko, Opfer eines Einbruchs zu werden. Der Einbau sicherungstechnischer Einrichtungen wird vorgeschlagen. Die Installation von einbruchhemmenden Türen und Fenstern inklusive Rollläden an leicht zugänglichen Gebäudeteilen ist geeignet, das Risiko von Einbruchdiebstählen wesentlich zu verringern (siehe auch 1.6).

Auf Gerüste bzw. Rankgitter sollte verzichtet werden, wenn sie einen Aufstieg zu den höher

gelegenen Fenstern im Obergeschoss erleichtern würden.

Es wird angeregt, neben einem mechanischen Grundschutz, diese Gebäude auch mit elektronischen Sicherungen (Einbruchmeldeanlagen mit telefonischer Weitermeldung, bzw. Aufschaltung zu einer Meldezentrale o.ä.) und Beleuchtungseinrichtungen mit Bewegungsmeldern auszustatten.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge sollten sowohl bei den privaten Bauherren wie auch bei nachfolgenden Planungen der Stadt Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen von der angebotenen Bauplanungsberatung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Gebrauch zu machen.

5. Parallele Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der am 15.07.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarverbandes Heidelberg-Mannheim setzte in Anlehnung an den Rahmenplan 2003 die Fläche als „Wohnbaufläche“ und „Sonderbaufläche für wissenschaftliche Einrichtungen“ fest. Im Laufe der Optimierung der Gesamtplanung und durch die Integration fachspezifischer Konzepte erfolgten eine Überarbeitung der Rahmenplanung und der Beschluss zur Fortschreibung des Rahmenplans 2007. Mit der Fortschreibung änderten sich die Ziele. Es sollten innerhalb der Bahnhst Flächen für Wissenschaft und Forschung ausgewiesen werden. Damit entfiel der Flächenbedarf für derartige Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. An der Speyerer Straße sollte nunmehr kerngebietsbezogene Nutzung ermöglicht werden.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde auf Flächennutzungsplanebene die Änderung von „Sonderbaufläche Wissenschaftliche Einrichtung“ in „Gemischte Baufläche“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Jahr 2009 durchgeführt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Entwurfsbegründung sowie die bisher eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt am 28.10.2009 im Zeitraum vom 06.11.2009 bis einschließlich 07.12.2009 im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg öffentlich aus. Zusätzlich waren die Unterlagen unter www.heidelberg.de im Internet einsehbar.

2. Eingeschränkte Offenlage

Nach Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ am 27.10.2010 lagen der überarbeitete Teilbereich sowie die überarbeitete Begründung im Zeitraum vom 04.11.2010 bis einschließlich 06.12.2010 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg öffentlich aus. Zusätzlich waren die Unterlagen unter www.heidelberg.de im Internet einsehbar.

3. Offenlage

Nach Bekanntmachung im Heidelberger „Stadtblatt“ am 06.07.2011 lag der überarbeitete Plan, die überarbeitete Begründung, das Gutachten zur Beurteilung der Geruchsemissionen und -immissionen im Plangebiet sowie die Vorhaben für die Baugebiete WA 4, WA 5.1 Ost, MK 2 und KITA im Zeitraum vom 14.07.2011 bis einschließlich 15.08.2011 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg öffentlich aus. Zusätzlich waren die Unterlagen unter www.heidelberg.de im Internet einsehbar.

Im Rahmen der Offenlagen der Planunterlagen sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Bürger 1 (Schreiben vom 02.11.2009, 04.12.2009, 20.09.2010)

Inhalt der Stellungnahme:

Der Einwender betreibt eine Biogasanlage in circa 250 Meter Entfernung zum Plangebiet. Von dieser gehen erhebliche Geruchsbelästigungen aus, die eine große Konfliktsituation zur geplanten Nutzung darstellen können. Es wird auf den Bestandsschutz der im Jahr 2000 fertiggestellten Biogasanlage, die als BImSch-Anlage genehmigt wurde, hingewiesen. Es wird gebeten die Planung so auszurichten, dass auch eine zukünftige Nutzung der Biogasanlage ohne Konflikte zu den zukünftigen Nachbarn, möglich ist.

Behandlung:

Ein von der Stadt Heidelberg beauftragtes Gutachten weist nach, dass die mögliche Belästigung der zukünftigen Bewohner über der Irrelevanzgrenze liegt. Um das Konfliktpotential zu minimieren wurde nach technischen Lösungen gesucht, die die Geruchsemission minimieren sollen. Hierzu gehören eine Abdeckung der Vorgrube, die nur zu Einfüllzwecken entfernt werden darf sowie weitere technische und betriebliche Lösungen betreffend das Fahrsilo, die Anliefer- und Hygienisierhalle für die Speisereste und die Fermentierhalle zu planen und zu installieren. Um diese technischen Lösungen zu gewährleisten wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Einwender geschlossen.

Darüber hinaus wurde ein Hinweis (unter Nr. 10 – Hinweise) in den Plan aufgenommen, dass es durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und die Biogasanlage zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet kommen kann.

Bürger 2 (E-Mail vom 13.08.2011)

Stellungnahme:

Der Einwender fragt, warum die immer wieder als „wichtig“ genannte Fuß- und Radwegebrücke quer über die Speyerer Straße nicht eingezeichnet ist. Beidseitig komme laut Bebauungsplan jeweils ein Geh- und Radweg mit 5,5 m Breite auf die Lücke zu und endet im „Nichts“, circa 5 m über Straßenniveau.

Behandlung:

Die zeichnerische Darstellung der Brücke ist nicht erforderlich, da die Aufteilung von Verkehrsflächen nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen ist. Die Brücke widerspricht der Festsetzung der Speyerer Straße als Verkehrsfläche nicht, ihr Bau ist auch mit der jetzigen Festsetzung möglich.

7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung

Mit Schreiben vom 03.11.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Planung unterrichtet, über die öffentliche

Bebauungsplan „Bahnhof - Wohnen an der Promenade“
Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Auslegung benachrichtigt und bis zum 07.12.2009 um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Es gingen 23 Stellungnahmen ein.

2. eingeschränkte Beteiligung

Mit Schreiben vom 27.10.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB informiert und um Stellungnahme gebeten.

Es gingen 11 Stellungnahmen ein.

3. Beteiligung

Mit Schreiben vom 11.07.2011 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB informiert und um Stellungnahme bis spätestens 15.08.2011 gebeten.

Es gingen 18 Stellungnahmen ein.

Die Inhalte aller eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammengefasst aufgeführt. Soweit abwägungsrelevante Anregungen/ Bedenken vorgetragen wurden, ist eine Behandlung zur Abwägung formuliert.

7.1 VRN - Verkehrsverbund Rhein Neckar GmbH, Schreiben vom 10.11.2009:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.2 Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Gesundheitsamt, Schreiben vom 11.11.2009, 15.11.2010 und 18.07.2011:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, E-Mail vom 11.11.2009:

Stellungnahme:

Hinweis auf Leitungssicherungen und die zukünftige Versorgung.

Behandlung:

Im Planbereich befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom AG, die durch Baumaßnahmen eventuell berührt und gesichert werden müssen. Zur zukünftigen Versorgung müssen neue Telekommunikationsleitungen verlegt werden. Das weitere Vorgehen wird vor der Erschließungsplanung abgestimmt.

Die Anregungen sind nicht bebauungsplanrelevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben vom 01.12.2010:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Schreiben vom 11.08.2011 mit Hinweis auf Mail vom 11.11.2009 und Schreiben vom 01.12.2010:

Stellungnahme:

1) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu beachten.

2) Forderung nach Ausweisung von zwei Standorten für oberirdische Verteilerkästen

Behandlung:

Zu 1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

Zu 2) Verteilerkästen können gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ohne Festsetzung einer besonderen Fläche im Bebauungsplan ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Rahmen der Erschließung des Baugebiets notwendig sind. Das weitere Vorgehen ist vor der Erschließungsplanung abzustimmen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

7.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,
Schreiben vom 16.11.2009 mit Hinweis auf Schreiben vom 18.03.2005,
Schreiben vom 22.11.2010 mit Hinweis auf Schreiben vom 16.11.2009:

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass der oberflächennahe Baugrund der Bahnhof lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit sein kann.

Behandlung:

Das Plangebiet stellt sich als teilversiegelte Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen dar, die überwiegend mit Erdaushub, vor allem aus dem Bau des heutigen Hauptbahnhofes, aufgefüllt wurde. Aufgrund seiner anthropogenen Überformung weist das Plangebiet selbst keine natürlichen Bodeneinheiten mehr auf, sondern weist in den oberen Metern inhomogene Mischungen von umgelagertem Boden- und Felsaushub bis hin zu Bauschuttagerungen auf. Mit Beginn der Entwicklungsmaßnahme wurde ein Bodenmanagement durchgeführt.

Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die planungsrechtlichen Festsetzungen (unter Nr. 10 - Hinweise) aufgenommen.

7.5 RWE Netzservice GmbH, Dortmund, Schreiben vom 16.11.2009

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.6 Gemeinde Nußloch, Schreiben vom 19.11.2009

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.7 Stadt Schriesheim, Schreiben vom 23.11.2009

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.8 Gemeinde Sandhausen, Schreiben vom 23.11.2009

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.9 Bürgermeisteramt Plankstadt, Schreiben vom 18.11.2009 und Hinweis auf Schreiben vom 12.05.2005**Stellungnahme:**

Durch die Planung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Plankstadt befürchtet. Um eine querschnittsbezogene Verkehrsanalyse, die über den Bereich Heidelbergs hinausgeht, wird gebeten.

Behandlung:

Die wesentlichen Achsen zur äußeren Erschließung der Bahnhof sind die Czernybrücke, die Speyerer Straße sowie langfristig die Anbindung an die B37 zur Autobahn („Anschluss Rittel“). Die Eppelheimer Straße dient vor allem der Anbindung des Heidelberger Stadtteils Pfaffengrund sowie der Gemeinde Eppelheim.

Durchgangsverkehre durch Plankstadt sind aufgrund der Bahnhof nicht zu erwarten. Für Kommunen westlich von Plankstadt stellt die B535/ L600a die Anbindung an die Bahnhof dar. Mehrfahrten aufgrund der Bahnhof innerhalb Plankstadts sind also lediglich als Quell- und Zielverkehr der Einwohner dieser Gemeinde zu erwarten. Durch das Vorhaben Bahnhof ist somit nicht mit maßgebenden Auswirkungen auf das Straßennetz in Plankstadt zu rechnen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

7.10 Stadt Mannheim, Schreiben vom 26.11.2009**Stellungnahme:**

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.11 Stadt Eppelheim, Schreiben vom 01.12.2009**Stellungnahme:**

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.12 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, E-Mail vom 1.12.2009, Hinweis auf Schreiben vom 06.04.2008 und 14.04.2008**Stellungnahme:**

Hinweis auf die erteilte artenschutzrechtliche Ausnahme vom 06.04.2008 und die Ergänzungen vom 14.04.2008.

Behandlung:

Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmen werden eingehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.13 Landesnaturschutzverband BW (LNV) gemeinsam mit Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. (BUND), Schreiben vom 03.12.2009**Stellungnahme:**

1. Hinweis auf mögliche Nutzung der Längsparkstreifen an Straßen als Dauerparkplätze. Frage, ob eine Nutzungsbeschränkung auf Ebene des Bebauungsplans möglich ist.
2. Aufnahme von Standorten für „Zukunftsbäume“.
3. Veränderung der vorgeschriebenen Baumartenliste unter 7.1.11, es sollen „ausländische“ (Gingko biloba 'Fastigiata' und Sorphora japonica) durch heimische Arten (z.B. Acer saccharium 'Laciniatum Wieri' und Fagus L. sylvatica 'Dawyck') ersetzt werden.
4. Vorschriften zur Dachbegrünung sollen eine Kombination mit Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen ermöglichen.

Behandlung:

1. Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet oberirdische Stellplätze nicht zulässig sind. Diese sind in Tiefgaragen unterzubringen. Der öffentliche Straßenraum wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Festsetzung von straßenbegleitenden Stellplätzen erfolgt nicht auf Bebauungsplanebene. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine zusätzliche Festsetzung von Standorten für „Zukunftsbäume“ ist nicht vorgesehen, da bereits in dem Vegetationskonzept des Büros Latz, das in der Bahnhof umgesetzt werden soll, solche Standorte enthalten sind und weitere Einschränkungen für andere Nutzungen (z.B. Spielplätze) nicht bereits im Vorfeld stattfinden sollen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
3. Die unter 7.1.11 genannten Baumarten stellen eine Artenauswahl für den Straßenraum dar. Es handelt sich dabei um Extremstandorte, die neben der Anforderung zur Verkehrssicherheit, eine hohe Hitzeverträglichkeit und hohe Toleranz bei Trockenheit erfordern. Hinzu kommen entsprechende Anforderungen an die Krone bzw. den Habitus in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort. *Fagus L. sylvatica 'Dawyck'* (benötigt hohe Luftfeuchtigkeit, hitzeempfindlich, verträgt keine Staunässe und Trockenheit) und *Acer saccharinum 'Laciniatum Wieri'* (weit ausladender Habitus, Windbruchgefahr, Seitenbewegung, tief herunterhängend/ schleppenförmig) stellen keine geeigneten Straßenbaumarten dar und sind in den genannten Sorten ebenso wenig heimisch wie die im B-Plan vorgesehenen, aber für den Standort geeigneten, Baumarten. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
4. Photovoltaikanlagen oder Solarthermie in Kombination mit den begrünten Dachflächen (66% der Fläche) widersprechen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der höheren Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe. Die teilweise Beschattung der Gründächer durch die Anlagen ist mit der Forderung für extensive, sonnenbeschienene Pflanzengesellschaften auf den Dachflächen nicht vereinbar. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf den restlichen 34% der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen möglich.

Schreiben vom 14.08.2011:

Stellungnahme:

Die in Kapitel 7.1.11 aufgeführten Pflanzenarten sind weder heimisch noch standortgerecht. Die unter naturschützerischen, gestalterischen Aspekten und im Hinblick auf Dauerhaftigkeit sinnvollen Gehölzarten sollen in den Bebauungsplan einfließen.

Behandlung:

Die unter 7.1.11 genannten Baumarten stellen eine Artenauswahl für den Straßenraum dar. Es handelt sich dabei um Extremstandorte, die neben der Anforderung zur Verkehrssicherheit, eine hohe Hitzeverträglichkeit und hohe Toleranz bei Trockenheit erfordern. Hinzu kommen entsprechende Anforderungen an die Krone beziehungsweise den Habitus in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort. Die Liste wurde in enger Abstimmung mit Fachleuten des Landschafts- und Umweltamts erstellt. Für den Bereich der „Sickerflächen“ ist ein extra Punkt aufgeführt, hier handelt es sich zum Großteil um heimische Pflanzenarten.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

7.14 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 07.12.2009 mit Hinweis auf Schreiben vom 05.03.2009, Schreiben vom 03.12.2010 mit Hinweis auf Schreiben vom 05.03.2009 und 07.12.2009:

Stellungnahme:

Hinweis auf frühzeitige Abstimmung der Übergabepunkte der Versorgung.

Bebauungsplan „**Bahnstadt - Wohnen an der Promenade**“

Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Hinweise auf Einhaltung von Mindestabständen zu Leitungen in Verbindung mit Bäumen bzw. Einsatz eines Wurzelschutzes.

Behandlung: Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Schreiben vom 29.07.2011 mit Hinweis auf Schreiben vom 07.12.2009 und 05.03.2009

Stellungnahme:

Bitte um Berichtigung von „Heidelberger Stadtwerke GmbH“ in „Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH“.

Behandlung: Kenntnisnahme

7.15 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 09.12.2009:

Stellungnahme:

Es werden mehr Stellplätze, in erster Linie oberirdisch, gefordert.

Behandlung:

Zu der Rahmenplanung der Bahnstadt gehört ein Parkraumkonzept, das vom Gemeinderat beschlossen wurde. Zur Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sieht dieses Konzept vor, den öffentlichen Raum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten und die Langzeitparkierung unterirdisch abzuwickeln. Diesen Zielen wird im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Die Unterbringung der Stellplätze muss in Tiefgaragen erfolgen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben vom 06.12.2010 und 09.08.2011:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.16 Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Baurechtsamt 40.5, Schreiben vom 09.12.2009

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.17 Bürgermeisteramt Hirschberg a.d.B., E-Mail vom 11.12.2009:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.18 Baden-Württemberg, Vermögen und Bau, Universitätsbauamt Heidelberg,
Schreiben vom 08.12.2009:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.19 Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 08.12.2009, E-Mail vom 16.12.2010,
22.08.2011:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.20 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie -UVP-Leitstelle-,
(gemeinsame Stellungnahme von Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserrechtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde und Gewerbeaufsicht), Schreiben vom 14.12.2009

Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Hinsichtlich Immissionsschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Naturschutz und Energie werden textliche Empfehlungen zur Übernahme in die Begründung geäußert.

1) Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung soll folgender Inhalt ergänzt werden: Der Abflussbeiwert soll mit 0,5 festgesetzt werden.

2) Beim Thema Immissionsschutz soll das Schallgutachten vom IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Kohlen in den Themen Verkehrslärm und Gewerbelärm ergänzt werden.

3) Beim Thema Naturschutz sollen folgende Textbausteine ergänzt werden:

- „25% des öffentlichen Grüns sind so zu gestalten, dass es auch Lebensraumfunktion für besonders und streng geschützte Arten bietet.“,
- „In die Terrassen im Bereich zum Pfaffengrunder Feld sind Elemente und/oder Strukturen zu integrieren, die den Eidechsen der direkt benachbarten Ausgleichsflächen das Querens der Terrassen ermöglicht. Möglich wären hier fugenreiche Mauerelemente oder abgedeckte Rinnenelemente entlang des Weges.“,
- „Die neue Brücke über die Speyerer Straße erhält einen zwei Meter breiten Schotterstreifen als Vernetzungselement zwischen den Ausgleichsflächen.“

4) Beim Thema Energie soll der Textbaustein „Die Anforderungen des Energiekonzepts sind auf Grundlage der Entwicklungsmaßnahme und städtebaulicher Verträge verbindlich einzuhalten“ aufgenommen werden.

Behandlung:

Zu 1) Im Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde für die Wohngebiete am Langen Anger ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt. Demnach sind 50% des Niederschlagsabflusses auf dem Grundstück zurückzuhalten, die anderen 50% können den festgesetzten Versickerungsflächen zugeführt werden. Dies wurde im Bebauungsplan als Hinweis unter Nr. 13 aufgenommen.

Zu 2) Im Jahr 2004 wurde das schalltechnische Gutachten zur Bahnhof erstellt. Dieses ermittelte und beurteilte im Bereich des Plangebiets die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs und des Gewerbes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bereiche „Verkehrslärm“ und „Gewerbelärm“ untersucht und bei Bedarf wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Eine Ergänzung des Schallgutachtens erfolgte nicht.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden in den Blockinnenbereichen und zum Landschaftspark Pfaffengrund die Orientierungswerte sicher eingehalten. An den Fassadenseiten zum „Langen Anger“ hin treten Überschreitungen auf, die durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (z.B. Lärmschutzfenster, Grundrissgestaltung) und die Ausweisung des Langen Angers als Tempo-30-Zone behebbar sind. Darüber hinaus ist durch den Passivhausstandard eine fensterunabhängige Lüftung möglich. Die Einhaltung der in der DIN 4109 vorgegebenen Maße der Innenraumschallpegel kann im Rahmen der Hochbauplanung erreicht werden. Eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan zu technischen oder baulichen Vorkehrungen ist für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets nicht gegeben.

Hinsichtlich des Verkehrslärms an der Speyerer Straße treten an den zur Straße gelegenen Fassadenseiten deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes auf. Der Bebauungsplan schließt deshalb Wohnnutzung in den an der Speyerer Straße gelegenen Kerngebieten (MK2) aus. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Plan aufgenommen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde der ehemals ansässige Verkehrsbetrieb „Busverkehr Rhein-Neckar GmbH“ (BRN) untersucht. Partiiell traten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auf, deshalb erfolgte eine Verlagerung des Betriebs. Die durch die Feuerwehr verursachten Lärmemissionen liegen unterhalb der von der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte.

Zu 3) Gemäß Ausnahmegenehmigung vom RP vom 06.04.2008 sollen 25% des öffentlichen Grüns auch Lebensraumfunktion für besonders und streng geschützte Arten haben. Diese %-Regelung gilt für das gesamte Plangebiet der Bahnhof, und nicht nur für den Bereich des Bebauungsplans „Wohnen an der Promenade“. Im Bebauungsplan sind hierfür „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auf denen „Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ festgesetzt sind, so dass diese Bereiche auch als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten dienen. Eine Ergänzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als nicht erforderlich erachtet. Die Festsetzung von „fugenreichen Mauerelementen“ oder „abgedeckten Rinnenelementen“ zwischen den benachbarten Ausgleichsflächen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.

Die Festsetzung eines „2m zwei Meter breiten Schotterstreifens“ auf der Brücke über die Speyerer Straße ist bauplanungsrechtlich nicht möglich. Die Brücke ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Zu 4) Der Textbaustein zum Thema Energie wurden unter Punkt 6.5 des Umweltberichts aufgenommen.

Schreiben vom 03.12.2010:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Schreiben vom 12.08.2011:

Stellungnahme:

1) Hinweis den Text zum Thema Niederschlagswasser aus der Begründung als Planfestsetzung zu übernehmen.

2) Untersuchung möglicher Konflikte durch Geräuschemissionen des südlich des Plangebiets befindlichen Tierheims zur heranrückenden Wohnbebauung.

Behandlung:

Zu 1) Im Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde für die Wohngebiete am Langen Anger ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt. Demnach sind 50% des Niederschlagsabflusses auf dem Grundstück zurückzuhalten, die anderen 50% können den festgesetzten Versickerungsflächen zugeführt werden. Dies wurde im Bebauungsplan als Hinweis unter Nr. 13 aufgenommen.

Zu 2) Die von dem Tierheim ausgehenden Geräuschemissionen wurden durch ein schalltechnisches Gutachten der Firma GENEST untersucht und deren Schallimmissionen in der Nachbarschaft entsprechend bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass im Tageszeitraum keine Immissionsrichtwert-Überschreitungen bzw. unzulässig hohe Spitzenpegel zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum ist durch das Tierheim eine geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 1 dB(A) gegeben. Eine komplette Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist mit Schallschutzmaßnahmen möglich.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte hat die Stadt Heidelberg entsprechende finanzielle Mittel bereitgestellt und die Hundezwingeranlage des Tierheims umbauen lassen, um den Konflikt nachhaltig zu beseitigen und sowohl die Wohnqualität der Bahnhof als auch den Standort des Tierheims sichern.

Bebauungsplan „Bahnhof - Wohnen an der Promenade“

Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

7.21 RNV GmbH, E-Mail vom 18.12.2009:

Stellungnahme:

- 1) Hinweis auf nötige Fahrbahnbreite von 6,50 m und angepasste Kurvenradien.
- 2) Hinweis, dass die Führung einer Buslinie vom „Am Langen Anger“ durch die „Rudolf-Diesel-Straße“ in den „Kirchheimer Weg“ über den Knotenpunkt „Hebelstraße“/ „Rudolf-Diesel-Straße“ fahrgeometrisch nicht realisierbar ist.

Behandlung:

Zu 1) Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt lediglich eine Festsetzung der Straßenverkehrsflächen. Die detaillierte Straßenplanung erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten und ist nicht bebauungsplanrelevant.

Zu 2) Die Führung der Buslinie ist nicht bebauungsplanrelevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben vom 01.12.2010 und 09.08.2011:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.22 Polizeidirektion Heidelberg, E-Mail vom 19.01.2010

Stellungnahme:

Bittet um kriminalpräventive Sicherheitsvorkehrungen.

Behandlung:

Die Polizeidirektion äußert keine Bedenken gegen die Planung, bittet jedoch allgemeine Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Die Themen sind nicht bebauungsplanrelevant.

7.23 Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 12.04.2010

Stellungnahme:

- 1) Ergänzung der Ziffer 1.1 zur Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet, dass neben „Bordellen“, auch „Sex-Animierbetriebe“ nicht zulässig sind.
- 2) Vorschlag bei den örtlichen Bauvorschriften einzelne Festsetzungen strenger zu formulieren und unter Ziffer 2 „Anforderungen an Werbeanlagen“ sollte die maximale Höhe der Werbeanlage festgesetzt werden.

Behandlung:

Zu 1) Der Anregung wurde gefolgt. Unter Ziffer 1.1 wird für das Kerngebiet festgesetzt, dass „Bordelle“, „bordellartige Betriebe“ und „Sex-Animierbetriebe“ nicht zulässig sind.

Zu 2) Um ein harmonisches Gesamtbild der unterschiedlichen Haustypen zu erzeugen, ist ein Grundkonsens hinsichtlich der Fassadenentwürfe unerlässlich. Die gestalterische Beurteilung und Abstimmung von Bauvorhaben erfolgt dabei bereits vor dem Bauantragsverfahren. Als Beurteilungsgrundlage werden die zum Zeitpunkt des Bauantragsverfahrens bereits fertiggestellten Gebäude als Maßstab der Fassadengestaltung herangezogen. Strengere Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht notwendig.

Die maximale Höhe der Werbeanlagen wird nicht festgesetzt. Werbeanlagen müssen sich in der Architektur der Gebäude anpassen, die Beurteilung der Größe der beantragten Werbeanlagen erfolgt im Rahmen des jeweiligen Antragsverfahrens.

Schreiben vom 15.07.2011:

Stellungnahme:

1) Unter E 1 – Technische Dachaufbauten: Es wird empfohlen die bestehende Regelung dahingehend zu ändern, dass technische Dachaufbauten im Gebäude bzw. in der Fassade integriert sein müssen und die absolute Höhenfestsetzung in Ziff. D 1.2 auch durch die Technikaufbauten nicht überschritten werden darf.

2) Unter D 1.1: Zweifel, ob der Ausschluss von großflächigem Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet erlaubt ist

3) Unter E 1 sollte festgehalten werden, dass oberhalb des obersten Vollgeschosses die Errichtung von Staffelgeschossen mit Ausnahme der mit „TF 1“ festgesetzten Baufenster nicht zulässig ist.

Behandlung:

Zu 1) Der Anregung wird gefolgt. Die bestehende Regelung unter E 1 wird gestrichen. Durch die Festsetzungen in D 1.2 wird sichergestellt, dass mit technischen Dachaufbauten keine Überschreitung der absoluten Höhenfestsetzungen erfolgen kann.

Zu 2) Der Rahmenplan der Bahnhof sieht die Entwicklung von Einzelhandel im Bereich der Grünen Meile im Baufeld C5 vor. Zur Sicherung dieser Entwicklung und zur Vermeidung von Fehlnutzungen im vorliegenden Planungsbereich wird hier der „großflächige Einzelhandel“ ausgeschlossen. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel innerhalb eines Kerngebiets ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Zu 3) Dem Hinweis wird gefolgt, eine entsprechende Ergänzung wird in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

7.24 Gasversorgung Süddeutschland GmbH, Schreiben vom 02.11.2010 und 13.07.2011:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.25 NABU Gruppe Heidelberg, Schreiben vom 13.11.2010

Stellungnahme:

Auswirkungen der vergrößerten Bautiefe auf

1. den Menschen: erhöhte Schallimmission durch Näherrücken der Gebäude an die Straße – Vorschlag: zusätzliche Schallschutzmaßnahmen

2. auf Pflanzen und Tiere: Verlust von Raum für Pflanzen und Tiere – Vorschlag: Mehr Grün im Blockinnenbereich, Entfernung von alten Bahndämmen in der Umgebung und Begrünung

3. auf das Klima: Unterbrechung der Kaltluftströme, Befürchtung von „Hitzeanstauungen“, Hinweis auf Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

4. auf die Landschaft: Störung des Landschaftsbilds

5. auf den Boden: Befürchtung von Altlasten, die Mensch und Grundwasser gefährden

Behandlung:

Zu 1.: Die Häuser rücken nicht näher an die Straße. Es kommt zu keiner höheren Schallimmission.

Zu 2.: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die gesamte Bahnhof wurde auf der Grundlage der Rahmenplanung erstellt. Weicht der B-Plan von der Rahmenplanung ab, sind Eingriff und Ausgleich ergänzend zu bilanzieren, um am Ende der Bebauung der Bahnhof die prognostizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sicherzustellen.

Zu 3.: Die stärkere Bebauung führt im Vergleich zur früheren Situation zu einer höheren Rauigkeit und dementsprechend verminderter Durchlüftung. Dagegen ist durch die stärkere Durchgrünung/ Dachbegrünung weniger mit Überhitzung zu rechnen, als im früheren

Zustand als überwiegend geschotterte Fläche. Die Abkühlung bodennaher Luftschichten erfolgt in der Regel in sogenannten „Ausgleichsräumen“ wie beispielsweise dem Pfaffengrunder Feld. Im Wohninnenbereich erfolgt keine lufthygienisch bedeutsame Abkühlung. Insofern ist die relativ geringe Verminderung der Grünflächen im Innenbereich durch die größeren Bautiefen nur von marginaler Bedeutung für die Abkühlung bodennaher Luftschichten. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass die Vergrößerung der begrünten Dachflächen auch zu einer verstärkten Abkühlung im Wohninnenbereich beiträgt. Das zitierte Klimagutachten berücksichtigt nicht die Ergebnisse des Stadtklimagutachtens 1995, wonach die gemessenen Luftströmungen hier unter dem Einfluss des Neckartalwindes WSW-ONO verlaufen, also fast senkrecht zu den Gleitrassen. Die nächtliche Abkühlung und die Belüftung wird hier jedoch hauptsächlich durch den Ausgleichsraum Pfaffengrunder Feld beeinflusst, sodass für die angrenzende Bebauung WA 5.1 selbst, wie für die gesamte südwestliche Bebauungskante an der Promenade, von guten lufthygienischen Bedingungen ausgegangen werden kann. Insgesamt halten wir die Auswirkungen der größeren Bautiefen auf Luft und Klima nicht für relevant, da keine Verschlechterung für eine bestehende Wohnbebauung erfolgt und im Vergleich zur Ausgangssituation, große geschotterte Fläche, eine stadtklimatisch eher günstige Entwicklung vollzogen wird.

Zu 4.: Durch die Vergrößerung der Bautiefen in den Blockinnenbereich hin, erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, da sich an der Außenerscheinung nichts ändert.

Zu 5.: Eventuelle Altlasten wurden im Zuge des Bodenmanagements in den Wohnfeldern entfernt.

7.26 Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald, Schreiben vom 17.07.2011

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.27 Kurpfälzisches Museum/ Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 02.08.2011

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.28 EnBW Regional AG, Schreiben vom 26.07.2011

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.29 Amprion GmbH, Schreiben vom 18.07.2011 mit Hinweis auf Schreiben vom 16.11.2009

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.30 Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 03.08.2011

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Bitte um Aufnahme folgenden Hinweises: Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche

gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Behandlung:

Die militärische Nutzung an dieser Stelle wurde aufgegeben. Mit Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Die Aufnahme des Hinweises erfolgt jedoch in den Bebauungsplan, da es sich nach aktuellem Planungsrecht um eine Flugplatzfläche handelt.

7.31 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 –Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 08.08.2011

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

7.32 Dr. Karl-Friedrich Raqué, Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 12.08.2011

Stellungnahme:

Überarbeitung des Bepflanzungskonzepts unter Punkt 7.1.11 wird gefordert: Es sollen einheimische Baumarten verwendet werden.

Behandlung:

Die unter 7.1.11 genannten Baumarten stellen eine Artenauswahl für den Straßenraum dar. Es handelt sich dabei um Extremstandorte, die neben der Anforderung zur Verkehrssicherheit eine hohe Hitzeverträglichkeit und hohe Toleranz bei Trockenheit erfordern. Hinzu kommen entsprechende Anforderungen an die Krone beziehungsweise den Habitus in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort. Die Liste wurde in enger Abstimmung, wie in der Stellungnahme gefordert, mit Fachleuten des Landschafts- und Umweltamts erstellt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

8. Planüberarbeitung nach der dritten Offenlage

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 18 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Bahnhof – Wohnen an der Promenade“ vorgebracht worden, die in einzelnen Fällen Änderungen klarstellender Art zur Folge hatten. Durch diese Änderungen wurde das planerische Leitbild des Bebauungsplans nicht verändert. Die Grundzüge der Planung waren nicht berührt.

Davon unabhängig ergaben sich zwischenzeitlich jedoch Entwicklungen, die die Notwendigkeit einiger grundlegenden Änderungen von Festsetzungen im Bebauungsplan offenbarten:

- **Verpflichtende Photovoltaiknutzung**

Die Stadt Heidelberg hat mit dem Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz Ziele gesteckt, die mit dem im November 2019 beschlossenen 30-Punkte-Aktionsplan konkretisiert und geschärft wurden, wobei der Stärkung der klimaneutralen Stromerzeugung insgesamt ein großer Stellenwert zukommt. Die Bauleitplanung verfügt mit § 9 Abs. 1 Nr. 23 b Baugesetzbuch über eine Ermächtigungsgrundlage, die diesbezüglich einen wichtigen Beitrag leisten kann.

Mit der getroffenen Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die verstärkte Nutzung solarer Energie mit den ökologischen und gestalterischen Prinzipien der Bahnhof in Einklang zu bringen. es wird festgesetzt, dass die verfügbaren Dachflächen mit Photovoltaikanlagen überbaut werden müssen. Zu den verfügbaren Dachflächen zählen nicht die freizuhaltenden Flächen der Dachbegrünung, nicht überbaubare technische Aufbauten oder Dachöffnungen sowie Abstandsflächen zu den Außenwänden, die aus stadtgestalterischen Gründen notwendig sind.

Es wird davon ausgegangen, dass auf den Dachflächen in der Regel ein Anteil von mindestens 30 % zur solaren Energieerzeugung zur Verfügung steht.

- **Stellwerk 8: Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck**

Für das direkt südlich an die Promenade angrenzende, denkmalgeschützte, ehemalige Weichenstellwerk des einstigen Güter- und Rangierbahnhofs „Stellwerk 8“ wurde bislang die Festsetzung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ getroffen. Aufgrund von notwendigen und kostenintensiven Restaurationsarbeiten und stark eingeschränkten Umbaumöglichkeiten der Innenräume ist ein wirtschaftlicher Betrieb des Gebäudes und damit auch die nachhaltige Etablierung einer entsprechenden Nachnutzung jedoch erheblich erschwert. Nach mehrjährigem Leerstand hat sich zwischenzeitlich mit einem Café eine Nachnutzung gefunden, welche in Anbetracht der Lage an der Promenade und einer Spielplatzfläche eine Nutzung darstellt, die zur Qualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums der Bahnhofstraße maßgeblich beiträgt. Auch in Hinblick auf die Zielsetzung, an dieser Stelle einen dauerhaften Leerstand und Verfall des identitätsstiftenden Gebäudes zu vermeiden, ergibt sich die Notwendigkeit, die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft langfristig zu sichern. Vorstellbar ist in diesem Zusammenhang auch die Erweiterung der gastronomischen Nutzung durch kulturelle oder soziale Angebote. Insbesondere zur Installation von notwendigen Sanitäreinrichtungen wird der Anbau eines untergeordneten Nebengebäudes als zulässig festgesetzt.

- **Konkretisierung der Festsetzung zur Verteilung der Nutzung (Wohnen / Gewerbe) im Erdgeschoss im Bereich Pfaffengrunder Terrasse und Schwetzingener Terrasse**

Eine übergeordnete Zielsetzung der Stadt Heidelberg ist es, die Bahnhofstraße als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln. Dementsprechend ist auch die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten erwünscht, wobei hierfür insbesondere die Erdgeschosszonen der Gebäude an den öffentlichen Platzflächen vorgesehen sind. Bislang waren Wohnungen in diesen Bereichen nur ausnahmsweise zulässig. Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Festsetzung entsprechend konkretisiert und verschärft werden muss, um die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben bauplanungsrechtlich zu forcieren und damit zu einer Belebung der Platzflächen beizutragen. Folglich sollen Wohnungen im Bereich des Erdgeschosses der zu den Plätzen zugewandten Gebäudeteile künftig nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einer gewerblichen zugelassen werden, wenn die Wohnnutzung die untergeordnete Nutzung darstellt.

- **Versorgungsfläche oberhalb MK 1 wird öffentliche Grünfläche**

Die gezeigte Fläche war im Regenwasserbewirtschaftungskonzept ursprünglich als Versickerungsfläche vorgesehen und dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Fläche wird jedoch nicht als Versickerungsfläche benötigt und soll daher nun als öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden.

- **MK 2 (Stadtter Ost): Änderung der überbaubaren Flächen und Höhenfestsetzungen**

Die letztendlich entstandene Bebauung „Stadtter Ost“ unterscheidet sich von der ursprünglich im Bebauungsplan. Der entscheidende Unterschied liegt darin, dass der Hochpunkt nun, analog zum Stadtter West, an der Südlichen Seite des an die Speyerer Straße angrenzenden Gebäudeteils angeordnet ist. Der umgesetzte Gebäudeentwurf

Bebauungsplan „**Bahnstadt - Wohnen an der Promenade**“

Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

ist das Ergebnis intensiver Absprachen zwischen der Verwaltung und dem Bauherrn und soll nun auch planungsrechtlich gesichert werden.

Die gelisteten Änderungen berühren jeweils isoliert betrachtet nicht die Grundzüge der Planung. Dennoch wird in Anbetracht der Summe der Änderungen die Durchführung einer erneuten, finalen, öffentlichen Auslegung für zielführend erachtet.