

Bauleitplanung

**Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften
„Bahnstadt – Wohnen an der
Promenade“**

Nr.: 61.32.15.14.00

Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Stand zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 20.10.2021

Verfahren und Abwägung

Hinweis: Zugunsten der Übersichtlichkeit werden die zwischen 2009 und 2011 durchgeführten Teilnahmeverfahren im Folgenden nur in stark zusammengefasster Form dargelegt. Die vollständige und ausführliche Behandlung aller im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen lag dem Gemeinderat bereits vor (Drucksache 0196/2020/BV).

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 Bahnstadt „Zollhofgarten“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (Baugesetzbuch) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.05.2005 im Heidelberger Stadtblatt.

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

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch 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 öffentlichen Auslegung bestand die Möglichkeit eine Stellungnahme schriftlich oder mündlich zu Protokoll abzugeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. 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 Baugesetzbuch 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 Planänderungen in Folge der Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Kennzeichnung der Kulturdenkmäler in der Planzeichnung
- Berücksichtigung des Verkehr- und Anlagenlärms
- Festsetzung von Baumstandorten, Grünflächen und Spielplätzen

- Hinweis auf das Energie- und Wärmekonzept für die Bahnstadt
- Parallele Flächennutzungsplanänderung
- Aufnahme eines Hinweises zur Befahrbarkeit der Promenade durch Löschfahrzeuge

4. Beteiligung der Öffentlichkeit 2009 - 2011

1. Beteiligung: 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. Beteiligung: 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. Beteiligung: 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.

Die wesentlichen Stellungnahmen und deren Behandlung können wie folgt zusammengefasst werden:

Es wurde auf eine Biogasanlage in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet hingewiesen. 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. Um diese technischen Lösungen zu gewährleisten wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Einwander geschlossen. Zudem wurde ein Hinweis zu möglichen Immissionen durch die Biogasanlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2009 -2011

1. Beteiligung: Mit Schreiben vom 03.11.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Planung

unterrichtet, über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und bis zum 07.12.2009 um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

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

Die wesentlichen Stellungnahmen und deren Behandlung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Aufnahme eines Hinweises zur Bodenbeschaffenheit des oberflächennahen Baugrundes.
- Es wurde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Plankstadt befürchtet. Durchgangsverkehre durch Plankstadt sind aufgrund der Bahnstadt jedoch nicht zu erwarten. Für Kommunen westlich von Plankstadt stellt die B535/ L600a die Anbindung an die Bahnstadt dar. Der Anregung wurde nicht gefolgt.
- Es wurden vorgeschlagen, verschiedene Baumarten in der Artenliste durch heimische Arten zu ersetzen. Da es sich jedoch im Straßenraum um Extremstandorte handelt, die neben der Anforderung zur Verkehrssicherheit, eine hohe Hitzeverträglichkeit und hohe Toleranz bei Trockenheit erfordern, konnte der Anregung nicht gefolgt werden.
- Es wurden mehr oberirdische Stellplätze gefordert. Zur Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sieht das Parkraumkonzept jedoch vor, den öffentlichen Raum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten und die Langzeitparkierung unterirdisch abzuwickeln. Der Anregung wurde nicht gefolgt.
- Aufnahme eines Hinweises zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.
- Analyse der Geräuschimmissionen durch das südlich des Plangebiets befindliche Tierheim. 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 Bahnstadt als auch den Standort des Tierheims sichern.
- Aufnahme der Festsetzung, dass im Kerngebiet „Bordelle“, „bordellartige Betriebe“ und „Sex-Animierbetriebe“ nicht zulässig sind.
- Aufnahme zur Regelung von Technischen Dachaufbauten in den textlichen Festsetzungen.
- Aufnahme zur Regelung zu Staffelgeschossen in den textlichen Festsetzungen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit 2020

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, die Entwurfsbegründung einschließlich des Umweltberichts sowie die wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Gutachten konnten in der Zeit vom 24.09.2020 bis einschließlich

13.11.2020 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet unter www.heidelberg.de/bekanntmachungen eingesehen werden. Stellungnahmen zur Planung können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Technischen Bürgeramt sowie im Internet vorgebracht werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2020

Mit Schreiben vom 17.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden beteiligt:

Stelle und Anschrift	Abwägungsrelevante Anregungen		Antwort	Laufende Nummer
	ja	nein		
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund -Sparte Verwaltungsaufgaben. Fontanestrasse 4, 40470 Düsseldorf				
Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra 3, Fontainen-graben 200, 53123 Bonn				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2-Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe		X	05.11.2020	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 – Denkmalpflege, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 46 – Verkehr, 76247 Karlsruhe		X	02.10.2020	
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflieg, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar	X		05.10.2020	7.1
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		22.10.2020	7.2
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		14.10.2020	7.3

Stelle und Anschrift	Abwägungs- relevante Anregungen		Antwort	Laufende Nummer
	ja	nein		
Kommunale Behindertenbeauftragte Christina Reiß, Bergheimer Str. 69, 69115 Heidelberg				
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserrechtsbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht				
Kurpfälzisches Museum - untere Denkmalschutz-behörde / Archäologie -	X		15.10.2020	7.4
Amt für Baurecht und Denkmalschutz	X		26.11.2020	7.5
Stadtplanungsamt, 61.13 städtebauliche Verträge/Erschließungsbeiträge				
Untere Forstbehörde, Landschafts- und Forstamt,				
Amt für Verkehrsmanagement	X		24.11.2020	7.6
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mannheim		X	20.10.2020	
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg		X	05.11.2020	
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		11.11.2020	7.7
Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V., Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				

Stelle und Anschrift	Abwägungs- relevante Anregungen		Antwort	Laufende Nummer
	ja	nein		
Naturschutzbund Deutschland e.V., Naturschutzzentrum Heidelberg, Schröderstraße 24, 69120 Heidelberg				
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	23.09.2020	
terraneis bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	22.09.2020	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürsten- anlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		27.10.2020	7.8
MVV Energie AG, Luisenring 49, 68159 Mannheim				
GASCADE Gastransport GmbH, Abtei- lung GNL, Kölnische Straße 108 – 112, 34119 Kassel				
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		05.11.2020	7.9
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel		X	12.10.2020	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim		X	13.11.2020	
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3-5, 68159 Mannheim				
Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außen- stelle Karlsruhe / Stuttgart, Olgastr. 13, 70182 Stuttgart	X		28.09.2020	7.10
Bundeseisenbahnvermögen, Dienst- stelle „Süd“, Südendstr. 44, 76135 Karlsruhe				
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Re- gion Südwest, Gutschstr. 5, 76137 Karlsruhe				
VCD Rhein-Neckar, Kurfürsten-Anlage 62, 69115 Heidelberg				

Stelle und Anschrift	Abwägungsrelevante Anregungen		Antwort	Laufende Nummer
	ja	nein		
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim -, L 1, 2, 68161 Mannheim	X		10.11.2020	7.11
Einzelhandelsverband Nordbaden, Sitz Heidelberg, Büro Mannheim, O 6, 7, 68161 Mannheim				
Handwerkskammer, B1, 1, 68159 Mannheim				
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim		X	04.11.2020	

7.1 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 05.10.2020

Archäologische Denkmalpflege:

Im überplanten Bereich Heidelberg-Bahnstadt ist ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW betroffen:

Es handelt sich um einen Teil der Römerstraße von Straßburg bzw. Speyer nach Heidelberg-Neuenheim (1. bis 3. Jahrhundert n. Chr.), die seit 1910 durch archäologische Befunde & Funde bekannt ist (Anlage 1, Listennr. 2, ADAB ID 103237885).

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass bereits durch die starke moderne Überprägung des Areals u. a. durch die ehemaligen Gleisanlagen und des Güterbahnhofes sowie jüngere flächige Bodeneingriffe die Erhaltung des Denkmals nicht oder nur noch partiell gegeben ist, weshalb in Anbetracht der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Belange der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden können.

Darüber hinaus wird aber dennoch grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem

Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Erläuterung:

Das archäologische Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW wird nachrichtlich übernommen.

Ein Hinweis bezüglich archäologischer Funde ist sinngemäß bereits im Bebauungsplan enthalten.

7.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 22.10.2020

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Älterer Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Erläuterung:

Ein entsprechender Hinweis ist sinngemäß bereits im Bebauungsplan enthalten.

7.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsschutz, Schreiben vom 14.10.2020

Grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung angeführten Punkte 6.1 – Planungsempfehlungen zur Lärminderung berücksichtigt werden.

Erläuterung:

Die Planungsempfehlungen zur Lärminderung wurden in den zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen (10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) berücksichtigt.

7.4 Kurpfälzisches Museum, Denkmalschutz Schreiben vom 15.10.2020

Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis aufzunehmen:

Bei den vorgesehenen Erdarbeiten können bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich

dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58 34180) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen. Zuwiderhandlungen stellen gem. § 27. Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße bis zu 250.000,- €, in besonders schweren Fällen bis 500.000,- € geahndet werden kann.

Erläuterung:

Ein entsprechender Hinweis ist sinngemäß bereits im Bebauungsplan enthalten. Konkretere Details, etwa in Bezug auf zu erwartende Geldbußen, werden nicht aufgenommen, um einerseits den Bebauungsplan nicht mit Informationen zu überfrachten und andererseits zu antizipieren, dass derartige aktuelle Detailregularien in Zukunft geändert werden könnten.

7.5 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 26.11.2020

Festsetzungstiefe

Es wird angeregt, die Festsetzungstiefe des Bebauungsplans zu reduzieren. Insbesondere wird die nochmalige Unterteilung eines Baufeldes in Teilflächen mit unterschiedlich festgelegten Höhen und komplizierte Ausnahmen kritisiert.

Art der baulichen Nutzung

Im Erdgeschoss sind zur Pfaffengrunder Terrasse nur gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem dort befindlichen Gewerbe stehen. Dies wird in der Praxis für nicht umsetzbar gehalten: Wenn eine Gewerbeeinheit aufgegeben wird, muss demnach die Gewerbeeinheit mit Art und Größe und dazu auch noch die dazugehörige Wohnung für den Nachmieter passen und umgekehrt. So lassen sich die Gewerbeeinheiten noch schwieriger anbieten. Es wird vorgeschlagen, keine Ausnahmen für die Herstellung von Wohnungen an den Platzflächen vorzusehen.

Photovoltaik

Der Begriff „verfügbarer Dachflächenanteil“ erscheint unklar. Erst in der Begründung ergibt sich die Einschränkung des 25%- Anteils aufgrund der Vereinbarkeit mit der Dachbegrünung.

Es wird die Ergänzung der „25%“ im Textteil des Bebauungsplans empfohlen.

Örtliche Bauvorschriften

Auch die Festsetzungstiefe bezüglich der Werbeanlagen wird kritisiert, da diese vergleichbar mit der unter Gesamtanlagenschutz stehenden Altstadt ist.

Es stellt u.E. einen unzulässigen Eingriff in Art 14 Abs. 1 GG dar, wenn in einem MK Fremdwerbung generell ausgeschlossen wird. Wir verweisen auf die Kommentierung in Schlotterbeck, Kommentar zur LBO, § 74 LBO:

Es ist allerdings – vor allem wegen des Baugebietszweckes (Absatz 1 der Baugebietsvorschriften) – unzulässig, in rechtlichen oder faktischen GE-Gebieten (§ 8 I Baunutzungsverordnung; § 34 II Baugesetzbuch) oder GI-Gebieten (§ 9 I Baunutzungsverordnung; § 34 II Baugesetzbuch) die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf solche an der Stätte der Leistung zu beschränken (VGH BW,

Urt. vom 29.4.1981 – 5 S 1909/80 –1813, BauR 1981, 462.). Auch kann die generalisierende Regelung des § 11 IV durch eine Baugestaltungssatzung nicht auf – rechtliche oder faktische – MI-Gebiete (§ 6 I Baunutzungsverordnung; § 34 II Baugesetzbuch) (BVerwG, Urt. vom 28.4.1972 – IV C 11/69 –0963, DVBl 1973, 40.) oder MK-Gebiete (§ 7 I Baunutzungsverordnung; § 34 II Baugesetzbuch) (OVG NW, Urt. vom 6.2.1992 – 11 A 2232/89 –2544, NVwZ 1993, 87 = ZfBR 1992, 244 = BauR 1992, 483.) ausgedehnt werden.

Da diese Festsetzung nicht rechtskonform ist, kann diese im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen keine Anwendung finden.

Die Verwendung des Wortes „sollen“ in der Festsetzung, dass in der Struktur der Fassadengestaltung der Hauptfassade die vertikalen gegenüber den horizontalen Elementen dominieren sollen, ohne zu regeln, wann ausnahmsweise davon abgewichen werden kann, erschwert wiederum die Rechtsanwendung und lässt die Verbindlichkeit im Vagen.

Erläuterung:

Festsetzungstiefe

Für die städtebauliche Ausbildung der neuen Stadtkante sind differenzierte Festsetzungen bezüglich der Höhe und Nutzung einzelner Teilflächen innerhalb der Baufenster notwendig. Bisher sind keine Auslegungsschwierigkeiten der getroffenen Festsetzungen aufgetreten.

Art der baulichen Nutzung

Da es erklärtes Ziel der Stadt Heidelberg ist, die Bahnstadt als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln, ist auch die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen gewünscht. Insbesondere sind dafür die Erdgeschosse der Häuser an den Plätzen vorgesehen. Um eine ausreichende Nutzung durch wohnverträgliche gewerbliche Betriebe in diesem Bereich sicherzustellen, sollen Wohnungen im Bereich des Erdgeschosses der zu den Plätzen zugewandten Gebäudeteile nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einer gewerblichen zugelassen werden, wenn die Wohnnutzung die untergeordnete Nutzung darstellt. Die gewerbliche Nutzung muss dabei ein ausreichendes Gewicht haben, damit sie die gewünschte städtebauliche Wirkung entfalten kann.

Die Festsetzung ist in der Praxis anwendbar. Es besteht keine Pflicht zur Herstellung einer Wohnung in Zusammenhang mit dem Gewerbe. Sollten für den Eigentümer Probleme bei der Vermarktung bei Gewerbeflächen im Zusammenhang mit einer Wohnung auftreten, besteht jederzeit die Möglichkeit, eine Nutzungsänderung der Wohnfläche vorzunehmen und damit die Gewerbefläche zu vergrößern und zu vermieten. Insofern stellt die Ausnahmeregelung keine Einschränkung, sondern eine zusätzliche Option in der Nutzung und Vermietung der betroffenen Erdgeschossflächen dar.

Photovoltaik

Wie der Begriff „verfügbarer Dachflächenanteil“ zu interpretieren ist, ist in der Begründung hinreichend definiert. Zudem wird unter Abschnitt 7 textlich festgesetzt: „Von der begrünten Dachfläche dürfen maximal 25 % zugleich durch Anlagen für

die solare Stromerzeugung überdeckt werden.“ Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Es bedarf einer Einzelfallbetrachtung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, um den jeweiligen verfügbaren Dachflächenanteil zu bestimmen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung, Fremdwerbung auszuschließen, wird auf das allgemeine Wohngebiet beschränkt.

Die Festsetzungstiefe hinsichtlich der Größe der zulässigen Werbeanlagen entspricht den Zielsetzungen der Bahnstadt für den öffentlichen Raum und hat sich bislang in der Praxis bewährt. Es soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen im öffentlichen Raum verhindert und eine gestalterische schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden. Wenngleich es sich städtebaulich um sehr unterschiedliche Situationen handelt, kann in diesem Zusammenhang auch die Heidelberger Altstadt als Vorbild dienen.

Die Formulierung „In der Struktur der Fassadengestaltung der Hauptgebäude sollen die vertikalen Elemente gegenüber den horizontalen Elementen dominieren“ wird aufgrund ihrer unzureichenden Bestimmtheit aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt.

7.6 Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 24.11.2020

Problematisch erscheint die Anlieferung und Entsorgung des Cafés im Stellwerk 8-Gebäude an der südöstlichen Bahnstadtpromenade. Es muss sichergestellt werden, dass der Liefer-/Entsorgungsverkehr nicht über den Rad-/Fußweg der Promenade erfolgt, um den dortigen nichtmotorisierten Verkehr weder zu gefährden noch zu behindern.

Die Rampe, die von der Schwetzingen Terrasse herunter Richtung Speyerer Straße verläuft, sollte gemäß ihrer baulichen Gestaltung und Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad-/Fußweg) nicht als Grünfläche dargestellt werden.

Im Falle einer Teilentwidmung im Bereich Langer Anger in Höhe Gadamer Platz ist der Plan mit der bisherigen zeichnerischen Festsetzung als öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzupassen. Das Teilentwidmungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Mit der Netzunterbrechung verändert sich die Erschließungswirkung des Langen Angers in westlicher Richtung für den motorisierten Individualverkehr. Die Textpassage im Erläuterungsbericht auf Seite 14 bitten wir in Abstimmung mit Amt 81 zu ändern.

Die Radschnellverbindung (RSV) Heidelberg-Schwetzingen steht in ihrem Verlauf noch nicht final fest, dennoch verläuft die Vorzugsvariante über die Pfaffengrunder Terrasse, weshalb der Weg an der westlichen Pfaffengrunder Terrasse (In Verlängerung der Da-Vinci-Straße) auf die Bahnstadtpromenade als Fahrradstraße aufgenommen werden muss.

Erläuterung:

Die Erschließung des Stellwerks wird über eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche im Kerngebiet zwischen den beiden Baufeldern östlich der Schwetzingen Terrasse planungsrechtlich gesichert. Eine Befahrung des Fuß- und Radwegs durch MIV kann mithilfe von verkehrstechnische Maßnahmen verhindert werden. Auf Planungsebene des Bebauungsplans können hierzu jedoch keine Festsetzungen getroffen werden.

Die Rampe von der Schwetzingen Terrasse in Richtung Speyerer Straße wird zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den gesamten Bereich des Langen Angers setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung fest. Der Bebauungsplan einerseits und die Widmung andererseits sind unterschiedlichen Entscheidungsebenen zuzuordnen. Der Bebauungsplan bildet nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (Baugesetzbuch) die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Seine Ebene ist von der Ebene des Planvollzuges deutlich abgesetzt. Er begründet selbst keine unmittelbaren Vollzugspflichten, seine Festsetzungen bedürfen vielmehr der Umsetzung durch konkrete Vollzugsakte. Die Widmung gehört ihrem Wesen nach auf die Ebene des Planvollzuges.

Die Instrumente des städtebaulichen Planungsrechts und die des Straßen- bzw. Straßenverkehrsrechts bestehen formal nebeneinander. § 9 Abs. I Nr. 11 Baugesetzbuch zwingt daher nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans, wenn die Gemeinde als Straßenbaulastträger eine ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzte Verkehrsfläche oder einen Teil einer derart festgesetzten Verkehrsfläche nachträglich nach den Vorschriften des Straßenrechts für einen beschränkten Gemeingebrauch widmen oder umwidmen will.

Die Festlegung der Zweckbindung ist auf Bebauungsplanebene ist somit an dieser Stelle nicht notwendig.

Die Festsetzung einer „Fahrradstraße“ auf der Pfaffengrunder Terrasse ist bauplanungsrechtlich nicht möglich und wäre nicht zielführend, da es sich im Unterschied zu einer Fahrradstraße bei der Radschnellverbindung um eine Radverbindung ohne Kfz-Verkehr handeln wird. Zudem steht der Verlauf der Radschnellverbindung noch nicht final fest, was einer Eintragung einer konkreten Trasse im Bebauungsplan entgegensteht. Für die Pfaffengrunder Terrasse ist im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Platz“ festgesetzt. Auch hier gilt, dass für einen Teil der festgesetzten Verkehrsfläche nachträglich nach den Vorschriften des Straßenrechts eine Umwidmung erfolgen kann. Die Zweckbestimmung „öffentlicher Platz“ steht einer späteren Widmung eines Teilbereichs zur Radschnellverbindung nicht entgegen. Die Beschreibung der Zweckbestimmung wird zur Klarstellung in der Begründung entsprechend konkretisiert.

7.7 Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 11.11.2020

Wegen der besonders in den vergangenen 3 Jahren drastischen Zunahme des Klimawandels ist es nachvollziehbar, dass als Straßenbegleitgrün Baumarten gewählt werden müssen, die hitze- und trockenresistent und möglichst noch frostresistent

sein sollen. Dies sind in erster Linie Arten des amerikanischen und asiatischen Raumes, die in der Artenliste in Kap. 7.1.14 der Begründung aufgeführt sind. Leider haben diese Baumarten für die einheimische Insektenfauna untergeordnete bzw. keine Bedeutung. Umso wichtiger erscheint es, die 25% des öffentlichen Grüns im gesamten Plangebiet der Bahnstadt so zu gestalten, dass es für viele Arten, auch besonders und streng geschützte, einen Lebensraum darstellt. Hierbei bedarf es autochthoner blütenreicher Pflanzen mit Ruderalvegetation.

Die in der Artenliste unter Versickerungsflächen wechsellückiger Bereiche (Kap. 7.1.14) aufgeführte, aus dem Norden der USA stammende Art *Prunus serotina* (spätblühende Traubenkirsche) gilt als problematischer Neophyt. Ihre zunächst roten, später schwarz werdenden Steinfrüchte verzehren Amseln, Drosseln, aber auch andere Singvogelarten gern und tragen über deren Kot zur Verbreitung bei. Auf diese Weise hat sich die Art in Europa bereits stark ausgedehnt. Nicht umsonst wird dieser Neophyt in der sog. schwarzen Liste geführt. Deshalb kann ich eine Anpflanzung in der Bahnstadt nicht befürworten.

Ich gehe davon aus, dass bei der Auswahl der zu pflanzenden Baumarten die Veröffentlichung von Prof. Rohloff u.a. (2008) mit dem Titel: "Klimawandel und Baumartenwahl in der Stadt - Entscheidungsfindung mit der KlimaArten-Matrix (KLAM)" Berücksichtigung fand. Desweiteren weise ich noch auf den Beitrag in Natur, Heft 5 (2019) "Neue Bäume braucht die Stadt" hin. Denn gerade die Auswirkungen der durch den Klimawandel hervorgerufenen Erwärmung im innerstädtischen Bereich auf die Bewohner ist aktueller denn je. Dies beweisen auch Untersuchungen im Rahmen des Projektes "Klimawandel findet Stadt - ein Projekt zur Förderung der Bewertung von Klimafolgen und Anpassungsstrategien in städtischen Räumen im Sinne des entdeckenden und forschenden Lernens" von Prof. Siegmund u.a. der PH Heidelberg in den Jahren 2016 bis 2019 sowie die Fortschreibung des Stadtklimagutachtens für die Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2015.

Erläuterung:

Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche) wird aus der Artenliste entfernt. Es wird darüber hinaus textlich konkretisiert, dass die Artenliste nicht als abschließend zu betrachten ist, sondern lediglich eine Auswahl vorgeschlagener Arten darstellt. Somit können zukünftig neue Erkenntnisse hinsichtlich geeigneter Stadtbäume in Zeiten des Klimawandels berücksichtigt werden.

Die Anregung, dass Anteile des öffentlichen und privaten Grüns im gesamten Plangebiet durch autochthone blütenreiche Pflanzen der Ruderalvegetation so gestaltet werden, dass sie für viele Arten einen Lebensraum darstellen, betrifft nicht die Planungsebene des Bebauungsplans, sondern ist bei der Pflanzenauswahl im Rahmen der Erschließungsplanung und Freianlagenplanung zu beachten.

7.8 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 27.10.2020

Verweis auf Schreiben vom 29.07.2011. Des Weiteren wird gebeten, auf dem Bau-
feld S1 eine 20kV-Netstation der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie im
Baufeld S 3.1 eine 20 kV-Kundenstation nachzutragen.

Erläuterung:

Bei Versorgungsflächen handelt es sich um selbständig festsetzbare Flächen, die sich nicht mit der Festsetzung von Baugebieten oder anderen flächenbeanspruchenden Festsetzungen überlagern können. Die Kennzeichnung von Versorgungsanlagen auf den privaten Baufeldern ist deshalb nicht möglich und auch nicht notwendig.

7.9 Deutsche Telekom, Schreiben vom 05.11.2020

Keine Einwände. Sollten im Rahmen des Bebauungsplanes Bauarbeiten ausgeführt werden, ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Erläuterung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch planungsrechtlich nicht relevant.

7.10 Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 28.09.2020

Hinweis darauf, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Zudem dürfen keine Bahnanlagen geändert werden.

Erläuterung:

Es werden keine Flächen oder Bahnanlagen der Eisenbahn des Bundes überplant.

7.11 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 10.11.2020

Grundsätzlich keine Bedenken.

Bei der Ausweisung des Kerngebiets als Standort für Dienstleistungsunternehmen ist darauf zu achten, dass eine angemessene Erreichbarkeit und ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten gewährleistet sind, um die Funktionsfähigkeit des Kerngebiets nicht zu beeinträchtigen.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Bereichen ein ausreichend großer Abstand gewählt werden sollte. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können.

Die Steigerung der Wohnbaufläche unterstützen wir grundsätzlich. Ein attraktiver Angebotsmix mit verschiedenen Wohnformen für Fach- und Führungskräfte sowie für Familien sind wichtige Standortfaktoren, die Unternehmen helfen können, Arbeitskräfte zu finden und zu halten. Bei der geplanten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ist darauf zu achten, dass keine Nutzungskonflikte entstehen.

Erläuterung:

Die Erreichbarkeit des Kerngebiets ist für den Kfz-Verkehr über die Speyerer Straße und den Langen Anger und für den Fuß- und Radverkehr über die Promenade sichergestellt. Die Bereitstellung der Kfz-Stellplätze erfolgt gemäß dem Parkraumkonzept der Bahnstadt.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung sind in Kerngebieten Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Um den Gebietscharakter eines Kerngebietes nicht zu beeinträchtigen, wird die Zulässigkeit von Wohnungen im vorliegenden Bebauungsplan räumlich stark eingeschränkt. Der Bebauungsplan sieht lediglich zwei Teilflächen (TF 8 und TF1) vor, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind. Diese Flächen grenzen an die öffentliche Platzfläche „Schwetzinger Terrasse“ und die Promenade. Es wird in diesen öffentlichen Bereichen explizit eine Urbanität und Lebendigkeit angestrebt, für die auch das räumliche Nebeneinander von gewerblichen Nutzung und Wohnnutzungen eine wichtige Voraussetzung darstellt.

Darüber hinaus werden durch die räumliche Begrenzung der Wohnnutzung auch potenzielle Emissionen von zukünftigen Betrieben aus dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ (Campus Am Zollhofgarten) antizipiert.

Besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen somit diese Festsetzung.

Den von den kerngebietstypischen Nutzungen ausgehenden Lärmimmissionen können zudem inzwischen mit hochentwickelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes entgegengewirkt werden. Nutzungskonflikte sind somit nicht zu erwarten.

8. Erneutes eingeschränktes Beteiligungsverfahren 2021

In Folge einer Planänderung bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in der Erdgeschosszone der Teilfläche „TF9“ an der Pfaffengrunder Terrasse wurde die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.08.2021 über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch informiert und um Stellungnahme bis spätestens 31.08.2021 gebeten.

Im Folgenden wird die eingegangene Stellungnahme und der Abwägungsvorschlag dargelegt.

8.1 Grundstückseigentümerin, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei

Schreiben vom 27.08.2021

Formelle Fehlerhaftigkeit

Gesetzliche Voraussetzung des § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch ist, dass durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nur für diesen Fall kann auf die öffentliche Auslegung verzichtet werden. Jene Tatbestandsvoraussetzungen liegen jedoch nicht vor.

In der Begründung der Planänderung vom 11.08.2021 wird ausgeführt, dass im Bereich Pfaffengrunder Terrasse bereits die Wohnnutzungen stark eingeschränkt seien. Wohnungen könnten nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig sein. Darüber hinaus müsse die Wohnnutzung eine untergeordnete Nutzung darstellen.

Nach dem ursprünglichen Planungsansatz war es also sehr wohl möglich, dass im Bereich Pfaffengrunder Terrasse Wohnungen ausnahmsweise (in Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung) zugelassen werden konnten.

Nunmehr wird jedoch für die Teilfläche 9 (TF 9) Folgendes festgesetzt:

In der mit „TF 9“ festgesetzten Fläche sind Wohnungen nur in Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschoss) zulässig. Dies bedeutet, dass im Erdgeschoss sowie in ggf. darunterliegenden Gartengeschossen Wohnungen generell ausgeschlossen sind.

Zuvor konnten Wohnungen noch ausnahmsweise (in Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung) zugelassen werden. Diese Möglichkeit soll nun entfallen.

Grundzüge der Planung sind die wesentlichen Leitideen der Plangeberin. Hierzu gehört regelmäßig die Art der baulichen Nutzung. Wird aber gerade die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen nunmehr vollständig für die Erdgeschosse (und darunterliegende evtl. mögliche Gartengeschosse) ausgeschlossen, so betrifft dies sehr wohl die Grundzüge der Planung.

Die in der Begründung der Planänderung vom 11.08.2021 aufgeführte Argumentation, Wohnnutzungen in den Erdgeschossbereichen seien bereits stark eingeschränkt worden und der vollständige Ausschluss von Wohnnutzung betreffe somit die Grundzüge der Planung nicht, geht fehl. Es erfolgen vielmehr maßgebliche Veränderungen zur Zulassung der Wohnnutzung, so dass Grundzüge der Planung berührt sind.

Rechtsfolge ist nunmehr, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch erneut auszulegen ist. Die vorgesehene Vorgehensweise mit der alleinigen Einholung von Stellungnahmen von Betroffenen stellt sich somit als rechtswidrig dar.

Eine Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt einen wesentlichen Verfahrensfehler dar, der beachtlich ist. Wir verweisen insofern auf § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch, wo ausdrücklich § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch genannt ist.

Materielle Fehlerhaftigkeit

Die von Ihnen vorgesehene Festsetzung mit einem vollständigen Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss (und evtl. darunterliegenden Gartengeschossen) stellt sich als materiell rechtswidrig dar.

1.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Es ist durchaus nachvollziehbar, dass in Richtung Pfaffengrunder Terrasse der städtebauliche Wunsch der Plangeberin besteht, andere als Wohnnutzungen zur Belebung ausschließlich zuzulassen. Dabei wird jedoch nicht gewürdigt, dass die Erdgeschosse nicht ebenerdig und damit problemlos barrierefrei angeordnet wurden, sondern die Erdgeschosse sich vielmehr auf einem Sockel befinden. Zudem sind auch keine Schaufensterflächen vorgesehen, die der von Ihnen gewünschten Belebung der Pfaffengrunder Terrasse ggf. beitragen könnten. Gewerbliche Nutzungen hinter den vorhandenen Fassaden würden überhaupt nicht dazu beitragen, dass die Pfaffengrunder Terrasse eine Belebung erfährt.

2.

Zu berücksichtigen ist schließlich auch, dass die Kinder-Tageseinrichtungen nur befristet auf fünf Jahre genutzt wurden. Die Umwidmung der Wohneinheiten für die Kinder-Tagespflege erfolgte mit der Genehmigung befristet auf fünf Jahre. Von daher war von vornherein bekannt, dass jene Nutzung nur vorübergehender Natur ist. Wir verweisen insofern auf den Bescheid des Amtes für Baurecht- und Denkmalschutz.

3.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bereits baurechtliche Genehmigungen für die Umwidmung von Büro in Wohnung erteilt wurden (Bescheid vom 25.11.2014). Gerade angesichts dieses Bestandsschutzes ist es abwägungsfehlerhaft, einen generellen Ausschluss von Wohnnutzungen zuzulassen. So würde bereits eine bauliche Änderung in dieser Wohnung dazu führen, dass diese nicht genehmigungsfähig ist, obwohl der Nutzung als Wohnung mit Bescheid vom 25.11.2014 ausdrücklich zugestimmt wurde.

4.

Insgesamt ist festzustellen, dass die schematischen Überlegungen zur Belebung der Pfaffengrunder Terrasse sich weder an den konkreten baulichen Gegebenheiten in der Teilfläche 9 orientieren. Ebenso wenig orientieren sich diese Überlegungen an der genehmigten Situation. Wohnnutzungen wurden bereits genehmigt bzw. die Umwidmung für die Kinder-Tagespflege wurde ausdrücklich nur auf fünf Jahre befristet. Schließlich zeigen auch die ganz erheblichen Vermarktungsschwierigkeiten auf, dass gewerbliche Nutzungen schlichtweg nicht anzusiedeln sind. Ist dies der Fall, wäre ein Festhalten an dem beabsichtigten generellen Ausschluss von Wohnungen kontraproduktiv. Leerstände tragen überhaupt nicht zur Belebung der Pfaffengrunder Terrasse bei.

Erläuterung:

Formelle Fehlerhaftigkeit

Wie es in der Stellungnahme der Anwaltskanzlei korrekt erläutert ist, sind unter dem Begriff „Grundzüge der Planung“ wesentliche, übergeordnete Leitideen der Planung zu verstehen.

Eine wesentliche Leitidee der Rahmenplanung Bahnstadt war es von Planungsbeginn an, die Bahnstadt als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln, weshalb auch die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen gewünscht war. Insbesondere waren dafür die Erdgeschosszonen der Gebäude an den drei „Terrassen“ vorgesehen. Eben solche „lebendige“ Erdgeschosszonen sollen durch die Integration unterschiedlicher publikums-wirksamer Nutzungen insbesondere die Begegnung von Menschen und damit die Belebung der öffentlichen Räume fördern.

Diese übergeordnete Leitidee der Rahmenplanung wurde in die jeweiligen Bebauungspläne übertragen. Aus diesem Grund wurden Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen an der Pfaffengrunder Terrasse und Schwetzingen Terrasse im vorliegenden Bebauungsplan von Planungsbeginn an lediglich als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt.

In Folge der mittlerweile umgesetzten weiteren Entwicklungsschritte der Bahnstadt stellt die Pfaffengrunder Terrasse nun im Zusammenspiel mit dem Gadamerplatz, dem Bildungs-, Betreuungs- und Bürgerhaus B³ und dem Versorgungszentrum „Westarkaden“ einen wichtigen Teil des räumlichen Stadtteilzentrums der Bahnstadt dar. In diesem Bereich konzentrieren sich unterschiedlichste kommerzielle sowie nichtkommerzielle Angebote und Freiräume. Es ist ein Bereich, der der Begegnung der Bewohner der Bahnstadt dienen soll.

In Anbetracht der großen Bedeutung der Pfaffengrunder Terrasse in diesem räumlich-funktionalen Zusammenhang wurde die Erforderlichkeit ersichtlich, die zulässigen Erdgeschossnutzungen in den angrenzenden Erdgeschosszonen strikter als bislang festzusetzen.

Mit Planungsstand der zuletzt durchgeführten öffentlichen Auslegung waren Wohnungen in der betroffenen Teilfläche (TF 9) des Erdgeschosses nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung sich in der Grundfläche der gewerblichen Nutzung unterordnet. Es war somit ohnehin nur betriebsbedingtes Wohnen in eingeschränktem Umfang zulässig. Nunmehr sollen Wohnnutzungen ausschließlich in den Obergeschossen zulässig sein. Durch diese Planänderung geht die planerische Leitidee nicht verloren, sie wird lediglich präzisiert.

Zusammenfassend sind durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch ist gerechtfertigt.

Materielle Fehlerhaftigkeit

1.

Eine ebenerdige Zugänglichkeit ist erfahrungsgemäß keine zwingende Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit von gewerblichen Nutzungen. Die Barrierefreiheit kann zudem durch geringfügige bauliche Maßnahmen, etwa durch die Integration von (mobilen) Rampen, hergestellt werden. Ob nachträglich Schaufenster in das Bestandsgebäude eingesetzt werden können ist

eine Frage der Baukonstruktion, die nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens behandelt werden kann.

2.

Wie es in der Stellungnahme korrekt ausgeführt ist, wurde die Kindertagespflege auf 5 Jahre befristet genehmigt. Daraus lässt sich jedoch nicht schlussfolgern, dass nach Ablauf der Befristung eine (allgemeine) Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Aussicht gestellt wurde.

Vielmehr wird hinsichtlich des Grundes der Befristung in der betreffenden Baugenehmigung ausgeführt:

„Die Umwidmung zu allgemeiner Wohnnutzung wird ausdrücklich, unter Beachtung der Ziele der Entwicklungssatzung "Bahnstadt Heidelberg", auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Mit Ablauf der Befristung wird die ursprünglich genehmigte, gewerbliche Nutzung (Büronutzung) wieder unbefristet zulässig.“

3.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gibt es keinen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch bei der Überplanung des Gebiets weiterhin zugelassen werden müsste. Die Gemeinde darf im Rahmen der kommunalen Planungshoheit die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken (BVerwG, Beschl. v. 26.8.2009 - 4 BN 35.09 - BauR 2010, 54; Urt. v. 31.8.2000 - 4 CN 6.99 - BVerwGE 112, 41).

Dies setzt voraus, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht untereinander abgewogen wurden. In dem vorliegenden Fall wird dem städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelang der Entwicklung eines lebendigen und nutzungstypologisch vielfältigen Stadtteilzentrums mehr Gewicht als der Privatnützigkeit der Integration von Betriebswohnungen in dem betroffenen Erdgeschossbereich beigemessen.

Der Bebauungsplan „Bahnstadt - Zweiter Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ schließt die Wohnnutzung im Erdgeschoss an der gegenüberliegenden Westseite der Platzfläche ebenfalls aus, sodass eine Konsistenz der planerischen Festsetzungen hergestellt wird.

In Bezug auf die angesprochene baurechtliche Genehmigung einer Wohneinheit vom 25.11.2014 sind weiterhin die zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen zu beachten. Hintergrund der Genehmigung war, dass die Fläche trotz intensiver Vermarktung über einen längeren Zeitraum nicht vermietet werden konnte. Dies wurde in erster Linie darauf zurückgeführt, dass die Gestaltung der Pfaffengrunder Terrasse noch nicht realisiert war, und die Platzfläche insofern noch nicht ihrer Funktion als Aufenthaltsort und Stadtteilzentrum gerecht werden konnte. Wie es bereits erläutert wurde, haben sich diese Rahmenbedingungen zwischenzeitlich grundlegend geändert.

4.

Die bauliche Bestandssituation und die Genehmigungslage wurden bereits unter den Ziffern 1 – 3 behandelt.

Die Vermarktung der Erdgeschosszonen in den anderen terrassennah gelegenen Baublöcken läuft erfolgreich. Trotz der über lange Zeit provisorischen Gestaltung und der darauffolgenden monatelangen Bauarbeiten sind an der Pfaffengrunder Terrasse keine gewerblichen Leerstände aufgetreten. Insofern sind mit Fertigstellung der Platzgestaltung und damit der Komplettierung des Stadtteilzentrums in Zukunft keine gewerblichen Leerstände zu befürchten.