

Bauleitplanung

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

Nr.: 61.32.15.14.00

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf

Stand zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 20.10.2021



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 4 - STRASSENWESEN UND VERKEHR

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Heidelberg
Postfach 105520
69045 Heidelberg

61.00 Stadtplanungsamt					
1020					
0 8. Okt. 2020					
61.01	61.02	61.10	61.30	61.40	

Karlsruhe 02.10.2020

Name Matthias Minners

Durchwahl 0721 926-3262

Aktenzeichen 45a2-2512-1-Heidelberg
(Bitte bei Antwort angeben)

-  Bebauungsplan „Bahnstadt- Wohnen an der Promenade“, Heidelberg
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahme gemäß gemeinsamer VwV entsprechend GABI vom 14.02.1996

Ihr Schreiben vom 16.09.2020, Az.: 61.25-la

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist begründet, die Rechtsgrundlagen sind angegeben, damit der Antragsteller den Inhalt nachvollziehen kann.

A. Allgemeine Angaben

Stadt Heidelberg

- Flächennutzungsplan
 Bebauungsplan „Bahnstadt- Wohnen an der Promenade“
 Satzung über einen Vorhaben und Erschließungsplan
 Sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- keine Bedenken oder Anregungen
- fachliche Stellungnahme

UNIVERSITÄT SÜDPFALZ LEHRSTUHL FÜR RECHTSLEHRE UND RECHTSANWALTUNG AM UNIVERSITÄT SÜDPFALZ LEHRSTUHL FÜR RECHTSLEHRE UND RECHTSANWALTUNG		12
08.09.2012		

Matthias Minners



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Karlsruhe, 05.10.2020
Name Dr. Sven Jäger
Durchwahl 0721 926 4838
Aktenzeichen 83.1-269-20
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Bahnstadt – Wohnen an der Promenade – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Änderung des Entwurfs.**
Az. 61.25-Ia

— Anlagen: Kartierung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.09.2020 und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TöB) wie folgt Stellung:

— **Bau und Kunstdenkmalpflege:**

Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, bereits berücksichtigt.

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.

Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Sven Jäger (Mo-Mi; Tel: 0721/9264838; E-Mail: sven.jaeger@rps.bwl.de).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das Landesamt für Denkmalpflege über die weiteren Planungen vor Ort und Terminabsprachen – mit Verweis auf die hohe Auslastung des Prospektionsteams - frühzeitig in Kenntnis zu setzen.

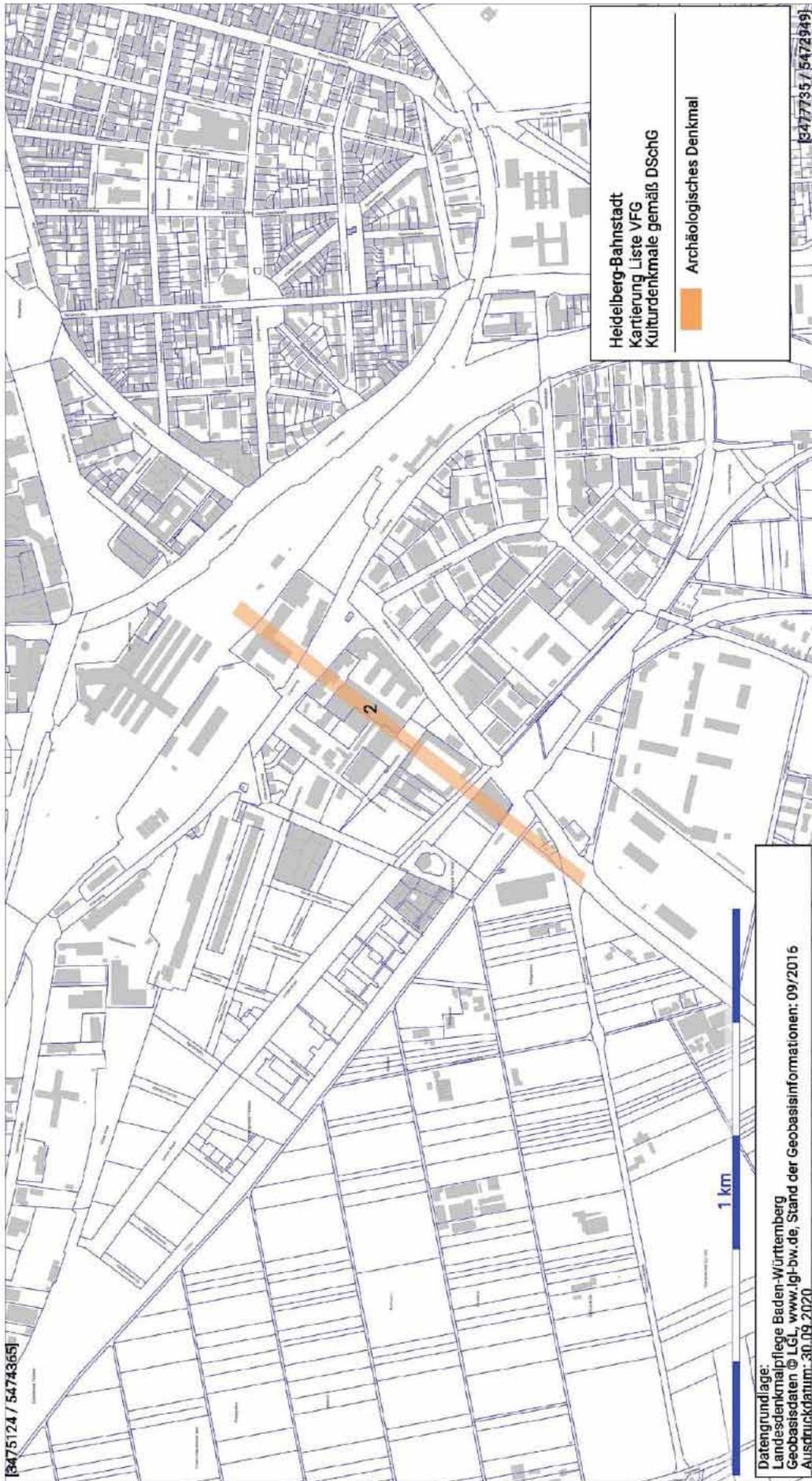
Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sven Jäger 

Nachrichtlich zur Kenntnisnahme:
Herr Keller (LAD, Ref. 83.2)

Anlage 1:

N ← S





Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Stadt Heidelberg
16. OKT. 2020

Stadtplanungsamt
1054

19. Okt. 2020

61.01	61.02	61.10	61.20	61.30	61.40

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Albert Karras
Zimmer-Nr. 269
Telefon +49 6221 522-1823
Fax +49 6221 522-91823
E-Mail Albert.Karras@Rhein-Neckar-Kreis.de

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Datum 14.10.2020

Bebauungsplan „Bahnstadt –Wohnen an der Promenade“

Bezug: Schreiben 16.09. 2020 (Posteingang 24.09.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen (CD mit Schreiben vom 16.09.2020) bestehen gegen das o.a. Bebauungsplanverfahren aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung (Stand: Fassung vom 04.06.2020) angeführten Punkte:

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

6.1 Menschen

Planungsempfehlungen zur Lärminderung

berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Albert Karras

Strömer, Kalle

Von: Ludwig, Renate
Gesendet: Donnerstag, 15. Oktober 2020 15:14
An: Langer, Claudia
Betreff: BPlan Bahmstadt - Wohnen an der Promenade

Sehr geehrte Frau Langer,

bitte nehmen Sie folgenden Hinweis auf die Meldepflicht bislang unbekannter archäologischer Funde auf:

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.

Mit freundlichen Grüßen
Renate Ludwig

Dr. Renate Ludwig
Kurpfälzisches Museum

Leiterin Archäologie/Denkmalschutz

Stadt Heidelberg
Schiffgasse 10
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-34180
Telefax 06221 58-49420
renate.ludwig@heidelberg.de
www.museum-heidelberg.de

Dürfen wir Sie persönlich über Museumsneuigkeiten informieren? Dann freuen wir uns über Ihre Newsletter-Anmeldung über diesen [Link](#) oder über unsere Website.



Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim



Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Postfach 10 55 20 • 68133 Mannheim

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Postfach 10 55 20

69045 Heidelberg

61.00 Stadtplanungsamt					
1075					
23. Okt. 2020					
61.01	61.02	61.10	61.20	61.30	61.40

Collinstraße 1
68161 Mannheim
Telefon 0621/106846
Telefax 0621/293-47-7298
www.nachbarschaftsverband.de

Sachbearbeitung: Seltmann
Email:
martina.seltmann@mannheim.de

Telefon 0621/293-7314

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens
16.09.2020

Sachbearbeitung / Geschäftszeichen
Seltmann / 06-149

Datum
20.10.2020

Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ in Heidelberg

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wir haben keine Anregungen.

Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung bevorzugt digital zu, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Müller

Geschäftsführung

Nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahn:
Neckartor, Kurpfalzbrücke, Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;
für OEG: Collini-Center, Nationaltheater; nächstgelegene öffentliche
Parkmöglichkeit - auch für Behinderte: Parkplatz Collini-Center (nur
gegen Entgelt) Einf. Collinistr.

Dienstgebäude:
Collini-Center, Collinistr. 1, 68161 Mannheim.
Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns fern-
mündlich montags bis donnerstags von 9.00 - 12.00
und 14.00 - 15.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Freiburg i. Br., 22.10.2020
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-10052

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Bahnstadt "Wohnen an der Promenade", Stadt Heidelberg, Lkr. Heidelberg (TK 25: 6518 Heidelberg-Nord, 6618 Heidelberg-Süd); hier:

- 1. Änderung des Entwurfs gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB**
- 2. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB**
- 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Ihr Schreiben Az.: 61.25-la vom 16.09.2020

Anhörungsfrist 13.11.2020

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

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 (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

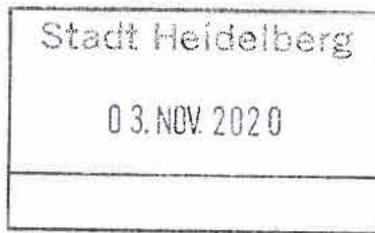
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso



Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH - Postfach 10 55 40 - 69045 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg



Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH
Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH
Kurfürsten-Anlage 42-50
69115 Heidelberg
Telefon: 06221 513-0
Telefax: 06221 513-3333
E-Mail: info@swhd.de

Kurfürsten-Anlage 42-50
69115 Heidelberg

Telefon: 06221 513-0
Telefax: 06221 513-3333
E-Mail: info@swhd.de

www.swhd.de

Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	Bearbeitet von	Durchwahl	Datum
	524-Krs/Ha	Hr. Kraushaar	20 65	27.10.2020

Bebauungsplan Bahnstadt - Wohnen an der Promenade

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Schreiben vom 29.07.2011 hat weiterhin Bestand.

Des Weiteren bitten wir im vorgelegten Bebauungsplan auf dem Baufeld S1 eine 20 kV-Netzstation der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie im Baufeld S 3.1 eine 20 kV-Kundenstation (siehe Anlage Trafostationen) nachzutragen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Wir bitten um eine frühzeitige Einbindung in die weitere Planung der Erschließungsstraßen.

Die Kosten für eine ggf. notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Veranlassers.

Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

**Stadtwerke Heidelberg
Netze GmbH**
Netzservice
i.V.

i.A.

(WURIOCK)

(Kraushaar) ✓

Anlagen:

Trafostationen
Stellungnahme vom 29.07.2011

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH - Postfach 10 55 20 - 69045 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH
Stromwerke Heidelberg Energieversorgungsamt
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH
Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH
Stadtwerke Heidelberg Baden-Gas & Co. KG
Stadtwerke Heidelberg Heizwerk GmbH
Stadtwerke Heidelberg Technische Service GmbH
Heizkesselstraßen- und Anlagenbau GmbH

Kurfürsten-Anlage 42-50
69115 Heidelberg

Telefon: 06221 513-0
Telefax: 06221 513-3333
E-Mail: info@swhd.de

Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	Bearbeitet von	Durchwahl	Datum	www.swhd.de
11.07.2011 61.22	524-Lu/Rf	Herr Ludwig	22 81	29.07.2011	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Wohnen an der Promenade

- hier: 1. Änderung des Entwurfs gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB
2. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur erneuten Offenlage des oben genannten Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 07.12.2009 und 05.03.2009.

In der Begründung zum Bebauungsplan bitten wir um Berichtigung unter Punkt Nr. 6.5:

anstatt - Heidelberger Stadtwerke GmbH - ist „Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH“ als Trägerin der Heidelberger Fernwärmeversorgung einzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

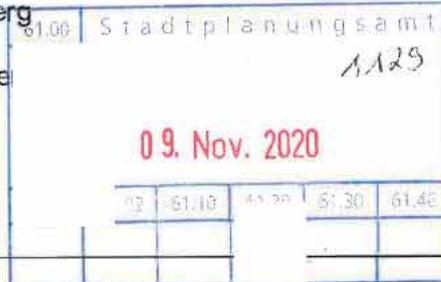
**Stadtwerke Heidelberg
Netze GmbH
Netzservice**





Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg

Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg



Büro: Tiergartenstraße 55
Zimmer: 126
Bearbeitet von: Jürgen Feurer
Telefon: 0 62 21 / 417 443
e-mail: juergen.feurer@azv-heidelberg.de
Telefax: 0 62 21 / 41 18 68
Unser Zeichen: 3/fe

Ihr Schreiben vom: 16.09.2020
Ihr Zeichen: 61.25-la

Heidelberg, den 05. Nov. 2020

Stellungnahme Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Bahnstadt - Wohnen an der Promenade

- Hier: 1. Änderung des Entwurfs gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB
2. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:

1. Zur geplanten Entwässerung des im Betreff genannten Areales nimmt unsere Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung.
2. An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 6 Abs.2 einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Feurer
Dipl.-Ing. (FH)
Abteilungsleiter
Abwasserüberwachung

Telefon (0 62 21) 417-3
e-mail zentrale@azv-heidelberg.de
Internet www.azv-heidelberg.de
Steuer-Nr. 32 0 82 / 02 4 52
USt-IdNr. DE 81 20 30 019

Bankverbindung
Sparkasse Heidelberg
BIC / SWIFT-Code SOLADES1HDB
IBAN DE 2767 2500 2000 0000 0299



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
z. Hd. Frau Langer

Karlsruhe 05.11.2020

Name Micha Kronibus

Durchwahl 0721 926-7992

Aktenzeichen 21-2511.3-9/139

(Bitte bei Antwort angeben)

Nur per Mail an:
Beteiligung-Stadtplanung@heidelberg.de

Stadt Heidelberg; Bebauungsplan „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“; Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 II BauGB i. V. m. § 4a III BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.09.2020 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als **höhere Raumordnungsbehörde** nehmen wir folgendermaßen Stellung:

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung eines ca. 13 ha großen Teilbereichs der Bahnstadt und insbesondere die Ausbildung einer neuen Stadtkante planungsrechtlich gesichert. Die Nutzungen umfassen ein allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung, ein Kerngebiet sowie großzügige Grün-, Spiel- und Freiflächen. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2005 erstmalig aufgestellt. Der Entwurf wurde seither mehrfach überarbeitet und zuletzt im Jahr 2011 öffentlich ausgelegt. Mit einer schrittweisen Konkretisierung der Festsetzungen soll auf neue Entwicklungen und Erkenntnisse reagiert werden.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet teilweise als „Siedlungsfläche – Wohnen Bestand“ und teilweise als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe – Bestand“ enthalten. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.

Dienstgebäude Markgrafenstraße 46 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926 0 · Fax 0721 93340220

abteilung2@rpk.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

ÖPNV Haltestelle Marktplatz · Parkmöglichkeit Schlossplatz Tiefgarage

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Micha Kronibus

II. Nachricht von Ziff. I. per E-Mail an:

Verband Region Rhein-Neckar
Herrn Manfred Hopfauf
manfred.hopfauf@vrrn.de

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
Herrn Martin Müller
nachbarschaftsverband@mannheim.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Micha Kronibus

III. R21 z. V.

IHK Rhein-Neckar | Postfach 10 16 61 | Mannheim

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Bearbeitet von:

André Trendl
Haus der Wirtschaft Mannheim

Telefon: 0621 1709-192
Fax: 0621 1709-5192
E-Mail: andre.trendl@
rhein-neckar.ihk24.de

E-Mail: beteiligung-stadtplanung@heidelberg.de

Mannheim, 10. November 2020

Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.

Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar

Die IHK Rhein-Neckar unterstützt das Vorhaben, im Rahmen des Bebauungsplans „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ wohnortnahe und -verträgliche Gewerbenutzungen anzusiedeln.

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.

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar

Haus der Wirtschaft Mannheim | L 1, 2 | 68161 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Berufsbildung Mannheim | Walter-Krause-Straße 11 | 68163 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Wirtschaft Heidelberg | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel.: 06221 9017-0 | Fax: 06221 9017-617
Haus der Wirtschaft Mosbach | Oberer Mühlenweg 1/1 | 74821 Mosbach | Tel.: 06261 9249-0 | Fax: 06267 9249-5570
E-Mail: ihk@rhein-neckar.ihk24.de | www.rhein-neckar.ihk24.de

...

- 2 -

Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße

André Trendl
Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar

Haus der Wirtschaft Mannheim | L 1, 2 | 68161 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Berufsbildung Mannheim | Walter-Krause-Straße 11 | 68163 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Wirtschaft Heidelberg | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel.: 06221 9017-0 | Fax: 06221 9017-617
Haus der Wirtschaft Mosbach | Oberer Mühlenweg 1/1 | 74821 Mosbach | Tel.: 06261 9249-0 | Fax: 06267 9249-5570
E-Mail: ihk@rhein-neckar.ihk24.de | www.rhein-neckar.ihk24.de

Dr. Karl-Friedrich Raqué Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg

☎ 06221/ 808 140

✉ kf@raque-family.de

Stadtplanungsamt
über
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
Postfach 105520
69045 Heidelberg

Heideberg, 10.11.2020

Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Bahnstadt - Wohnen an der Promenade

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den nachfolgenden Ausführungen konzentriere ich mich auf die mir als Naturschutzbeauftragtem obliegenden Belange Natur- und Artenschutz sowie Biodiversität.

In meiner Stellungnahme vom 12.08.2011 bedauerte ich bereits den im Bepflanzungskonzept vorgesehenen sehr geringen Anteil einheimischer Baumarten. Wegen der besonders in den vergangenen 3 Jahren drastischen Zunahme des Klimawandels ist mir klar, 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 mir, 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. In Schleswig Holstein sind mir FFH-Dünengebiete bekannt, die nach Entfernen des Kiefern-, Weiden- und Birkenbestandes (sog. Entkusseln) bereits nach 2-3 Jahren völlig durch Prunus serotina dominiert werden. 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Karl-Friedrich Raqué

An

Amt 61- Amtsleitung

Über Dez II

Stellungnahme Amt für Baurecht und Denkmalschutz zum Bebauungsplan „Wohnen an der Promenade“ zur Offenlage vom 24.09.-13.11.2020

Mit Datum vom 16.09.20 haben Sie unser Amt im Rahmen der Offenlage Sept.-Nov. 20 um Stellungnahme gebeten.

Unser Amt nimmt nach Prüfung wie folgt Stellung:

1. Zu Punkt 1.2 Maß der baulichen Nutzung und 2. Bauweise

Grundsätzliche Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen:

Im gemeinsamen Gespräch bei Herrn Oberbürgermeister mit Herrn Odszuck und Frau Friedrich am 27.09.2019 zum Thema „Optimierung der Bearbeitungszeiten“ ist der Wunsch der Verwaltungsspitze deutlich zum Ausdruck gekommen, die Festsetzungstiefe von Bebauungsplänen zu reduzieren. Wir können nicht erkennen, dass dieser Vorgabe für den Bebauungsplan Wohnen an der Promenade ausreichend Rechnung getragen wurde:

Die vielen Differenzierungen und die Tiefe der einzelnen Festsetzungen erschweren erheblich die Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens, z.B. die nochmalige Unterteilung eines Baufeldes in Teilflächen mit unterschiedlich festgelegten Höhen, zusätzlich nochmals gestaffelt nach Himmelsrichtungen, komplizierte Ausnahmen, z.B. dieser Absatz:

In den mit „TF 2“ festgesetzten Baufenstern kann ausschließlich im obersten Vollgeschoss auf maximal 70 % der Gesamtlänge eines Baufensters eine Überschreitung der Baugrenzen um ein Maß von 1,70 m und auf maximal 45 % der Gesamtlänge eines Baufensters eine Unterschreitung der Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,80 m zugelassen werden.

Diese Festsetzungen sind für alle Beteiligten in der Anwendung schwer zu lesen oder richtig zu erfassen.

Ein weiteres Beispiel ist die Festsetzungstiefe der örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen und auch die dort enthaltene Beschränkung für Gewerbetreibende. Die Festsetzung für Ausleger auf eine Größe auf 60 cm X 80 cm erreicht die Vorgaben für Werbeanlagen in der unter Gesamtanlagenschutz stehenden Altstadt.

2. Zu Punkt 1. 1. Art der 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. **Das halten wir - wie auch in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Bahnstadt West ausgeführt- in der Praxis für nicht umsetzbar: 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.**

Die bestehenden Einheiten sind in diesem Plangebiet sogar noch deutlich kleiner als im Plangebiet Bahnstadt West, so dass sie nicht sinnvoll in Gewerbe und Wohnen unterteilt werden können.

Laut Ausführung in der Begründung ist in den Erdgeschosszonen an den Platzflächen die Ansiedlung von Gewerbe gewünscht. Demzufolge sollten dort keine Ausnahmen für Wohnungen eingeräumt werden.

3. Zu Punkt 9 Photovoltaikanlagen

Die Verpflichtung zur vollständigen Belegung des verfügbaren Dachflächenanteils mit Photovoltaikanlagen lässt den Schluss zu, dass tatsächlich die komplette Dachfläche zu belegen ist. Erst in der Begründung ergibt sich die Einschränkung des 25%- Anteils aufgrund der Vereinbarkeit mit der Dachbegrünung.

Wir empfehlen die Ergänzung der „25%“ im Textteil des Bebauungsplans.

4. Zu Punkt E- örtliche Bauvorschriften

Punkt 2 Werbeanlagen

„...Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig...“

Auch zu dieser Bauvorschrift haben wir bereits zu vorherigen Bebauungsplanverfahren Stellung genommen.

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 BauNVO; § 34 II BauGB) oder GI-Gebieten (§ 9 I BauNVO; § 34 II BauGB) 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 BauNVO; § 34 II BauGB) (BVerwG, Urt. vom 28.4.1972 – IV C 11/69 –0963, DVBl 1973, 40.) oder MK-Gebiete (§ 7 I BauNVO; § 34 II BauGB) (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.

i.A. Augsburg

2. Kopie Amt 80



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Heidelberg
- Stadtplanungsamt -
Frau Claudia Langer
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Köln, 27.08.2021

Unser Zeichen: 02017/21 10/eb

Assistenz:
Frau Bolatcan

Tel.: +49 221 97 30 02-80
r.voss@lenz-johlen.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Bahnstadt - Wohnen an der Promenade"

hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Ihr Zeichen: 61.25-1a

Sehr geehrte Frau Langer,

hiermit zeigen wir an, dass die [REDACTED]
[REDACTED], von uns anwaltlich vertreten
wird. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigefügt.

Uns liegt Ihr Schreiben vom 12.08.2021 vor, mit dem Sie unserer Mandantin Gelegenheit gegeben haben, sich zu den beabsichtigten Änderungen zu äußern. Daher geben wir namens und im Auftrag unserer Mandantin die nachfolgende

Stellungnahme

ab.

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PV}
Dr. Markus Johlen^{PB}
Eberhard Keunecke^{PV}
Dr. Inga Schwertner^{DF}
Dr. Philipp Libert^{DF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PV/L}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PV}
Martin Hahn^{PG}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PVE}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{PDV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Eva Strauss
Nima Rast^V
Dr. Elmar Loer, EMBA^{GA}
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Malte Reichel

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
M Anwalt/Mediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maitrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
A Executive Master of Business
Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · D 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
USt.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973 002-0
Fax +49 221 973 002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

I. Formelle Fehlerhaftigkeit

In Ihrem Schreiben vom 12.08.2021 führen Sie aus, dass mit der beabsichtigten Änderung **Grundzüge der Planung** nicht berührt wären. Daher könne auf eine erneute Auslegung der Planunterlagen verzichtet werden. Lediglich unsere Mandantin sollte als Betroffene unterrichtet werden.

1.

Gesetzliche Voraussetzung des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB 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.

a)

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. daruntergelegenen Gartengeschossen Wohnungen **generell** ausgeschlossen sind.

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

b)

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.

c)

Rechtsfolge ist nunmehr, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB **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 BauGB, wo ausdrücklich § 4a Abs. 3 BauGB genannt ist.

II.

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 BauGB).

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 vom 25.09.2015 (Az.: 211/0555/BABG-Ä02).

3.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bereits baurechtliche Genehmigungen für die Umwidmung von Büro in Wohnung erteilt wurden (Bescheid vom 25.11.2014). Jener Bescheid bezog sich auf die Einheit 1 im Haus 5. Gerade angesichts dieses Bestandschutzes 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.

5.

Es wird daher **angeregt**,

Wohnungen in den Erdgeschossen, die sehr wohl auch zu einer Belebung beitragen können, generell zuzulassen.

Gewerbliche Nutzungen können dort nicht oder nur unzureichend, jedenfalls unwirtschaftlich umgesetzt werden. Dies ist vor allen Dingen der Tatsache geschuldet, dass die Gebäude auf einem Sockel stehen. Ebenso fehlen jegliche Schaufensterflächen, sodass ein Kontakt von außen nach innen bzw. von innen nach außen nicht in der erforderlichen Weise möglich ist. Es stellt daher einen nicht verhältnismäßige und in die privaten Belange erheblich eingreifende Festsetzung dar, wenn Wohnen im Erdgeschoss generell ausgeschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt