Bauleitplanung

Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt – An der Montpellierbrücke

Nr. 61.32.04.35.00

Verfahren und Erläuterung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: Fassung vom 12.07.2022

(Fassung zum Satzungsbeschluss)

Heidelberg

1 Verfahren und Abwägung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger „stadtblatt“ am 19.08.2020.

1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.02.2021 in Form einer digitalen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 27.01.2021 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 04.02.2021 bis zum 12.03.2021 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme ein. Außerdem wurden Äußerungen während des Erörterungstermins am Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.02.2021 von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen.

1.2.1 **Stellungnahme 1: ein Bürger,** Niederschrift vom 22.02.2021

Der Bürger

1. hat generell Bedenken gegen das Vorhaben.
2. äußert die Sorge vor Überhitzung durch die Versiegelung und Unterbrechung der Luftströme durch die Hochbauten.
3. erachtet die Stelle für Wohnen als ungeeignet, aufgrund der Immissionen
4. kritisiert die Menge an Büroflächen
5. weist auf die Zerstörung von Lebensräumen von Hasen, Vögeln und weiteren Wildtieren hin.
6. weist auf die Zerstörung der Blickbeziehung zu den Hängen des Odenwalds und zu den Kirchen der Weststadt hin.
7. weist darauf hin, dass die Verglasung im Erdgeschoss zu einer Überhitzung und zu Reflektionen führt.

Erläuterung:

Zu 1.: Es werden keine konkreten Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Die Stellungnahme kann daher nur zur Kenntnis genommen werden.

Zu 2.: Durch das Vorhaben gehen offene Böden und damit deren lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren. Zugleich kommt es durch die Bebauung zu einer Behinderung der Luftströmungen aus dem Neckartal Richtung Bahnstadt. Diese Luftströmungen werden jedoch bereits bislang durch die höher liegende Trasse des Czernyrings beeinträchtigt.

Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte Dachflächenbegrünung und die sonstigen Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden und die Baumpflanzungen im Straßen- und Platzbereich werden die Auswirkungen auf das Klima insbesondere in Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen gemindert.

In der Abwägung der Belange erscheint zudem die Nutzung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche trotz der damit verbundenen Auswirkungen auf das Klima städtebaulich sinnvoller als eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen baulichen Dichte sowie der Lage, die verkehrsmindernd wirkt und dem Planungsgedanken einer Stadt der kurzen Wege Rechnung trägt.

Zu 3.: Der Stadt ist die Immissionsbelastung bewusst. Aufgrund der erheblichen Wohnungsnachfrage in Heidelberg sieht sich die Stadt jedoch gehalten, dem Wohnraumbedarf auch an Standorten Rechnung zu tragen, die immissionsbelastet sind. Voraussetzung ist dann jedoch, dass dennoch durch entsprechende Schallschutzvorkehrungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Diese Voraussetzung ist im Planungsgebiet gemäß den Ergebnissen des zum Bebauungsplan eingeholten Schallgutachtens erfüllt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 4.: In Heidelberg besteht auch weiterhin ausreichend Nachfrage nach Büroflächen. Das Planungsgebiet ist zur Deckung dieses bedarfs angesichts seiner zentralen und zugleich verkehrsgünstigen Lage hervorragend geeignet.

Zu 5.: Der Stadt sind die Auswirkungen auf Lebensräume von Hasen, Vögeln und weiteren Wildtieren bewusst. Gemäß der zum Bebauungsplan eingeholten artenschutzrechtlichen Untersuchung können jedoch artenschutzrechtliche verbotstatbestände bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Zu 6.: Der Stadt ist bewusst, dass durch die Umsetzung der Planung die Blickbeziehung zu den Hängen des Odenwalds und zu den Kirchen der Weststadt verändert werden. Von der Montpellierbrücke bzw. dem östlich des Planungsgebiet folgenden Abschnitt des Czernyrings bleiben die Blickbeziehungen jedoch erhalten. Eine städtebaulich relevante Unterbrechung der Blickbeziehung erfolgt nur in Bezug auf die unmittelbar angrenzende Bebauung südlich des Czernyrings beidseits der Speyerer Straße. Bei dieser Bebauung handelt es sich jedoch um Gebäude in einem Gewerbegebiet. Eine Schutzwürdigkeit ergibt sich daher nicht.

Zu 7.: Durch die Verglasung der Erdgeschosszone, die ohnehin nur in Teilen der geplanten Baukörper vorgesehen ist, ist gegenüber den sonstigen Fassadenausbildungen nicht mit einer städtebaulich relevanten zusätzlichen Überwärmung der Umgebung zu rechnen. Ebenso sind keine städtebaulich relevanten Auswirkungen durch zusätzliche Reflektionen zu befürchten, zumal die Flächen südlich des Czernyrings planungsrechtlich als Gewerbegebiet zu betrachten sind und damit in Hinblick auf Reflektionen über keine besondere Schutzwürdigkeit verfügen.

1.2.2 Erörterungstermin am Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.02.2021

Es wurde nach der Wohnungsmischung, der Planung von Reihenhäusern, d nach Angaben zu den Kauf- bzw. Mietpreisen und zur Verantwortung für den gegenwärtigen Zustand der Fläche gefragt.
Erläuterung: *Es werden keine Stellungnahmen gegen die Inhalte des Bebauungsplans vorgebracht. Die vorgetragenen Fragestellungen sind überwiegend nicht bebauungsplanrelevant. Reihenhäuser sind nicht vorgesehen und würden städtebaulich an dieser Stelle auch nicht passen.* *Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.*

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden beteiligt:

Stelle und Anschrift	Anregungen ja	Anregungen nein	Antwort	laufende Nummer
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2–Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe	x		19.03.2021	1.3.1
Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen	X		08.03.2021	1.3.2
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		05.03.2021	1.3.3
Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe	X		05.02.2021	1.3.4
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Süd, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe		X	09.02.2021	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 5, 76137 Karlsruhe	X		25.02.2021	1.3.5

Stelle und Anschrift	Anregungen ja	Anregungen nein	Antwort	laufende Nummer
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Kurfürsten-Anlage 38 – 40, 69115 Heidelberg	X		24.02.2021	1.3.6
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)	X		09.03.2021	1.3.7
Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		09.03.2021	1.3.8
Tiefbauamt (Amt 66)	X		08.04.2021	1.3.9
Kurpfälzisches Museum, Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42), Schiffgasse 10, 69117 Heidelberg	X		10.02.2021	1.3.10
Stadtplanungsamt, 61.13 städtebauliche Verträge/Erschließungsbeiträge				
Untere Forstbehörde, Landschafts- und Forstamt				
Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)	X		08.03.21	1.3.11
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mannheim	X		03.03.2021	1.3.12
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg				
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	X		11.03.2021	1.3.13
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
NABU Heidelberg, Zeisigweg 12 69123 Heidelberg	X		11.02.2021	1.3.14
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		10.03.2021	1.3.15
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	09.02.2021	

Stelle und Anschrift	Anregungen ja	Anregungen nein	Antwort	laufende Nummer
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		24.03.2021	1.3.16
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		02.03.2021	1.3.17
Vodafone BW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel		X	05.03.2021	
Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel				
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		17.02.2021	1.3.18
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim	X		12.03.2021	1.3.19
Handwerkskammer, B1, 1, 68159 Mannheim				
Einzelhandelsverband Nordbaden, Sitz Heidelberg, Büro Mannheim, O 6, 7, 68161 Mannheim				
Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim	X		11.03.2021	1.3.20

1.3.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde, Schreiben vom 19.03.2021

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist die Fläche als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Insoweit ergeben sich keine Konflikte mit in der Raumnutzungskarte der ERP festgelegten Belangen der Raumordnung.

Regionalplanerisch ist der Standort als Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Demnach ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Insoweit ist von einer Zulässigkeit der Planung mit Blick auf das raum-

ordnerische Zentralitäts- und das Integrationsgebot auszugehen. Inwieweit die vorliegende Planung auch mit Blick auf das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans entspricht und welche Auswirkungen sich auf die zentralen Versorgungsbereiche in Heidelberg sowie in Nachbargemeinden und die verbrauchernahe Versorgung ergeben, wäre im Rahmen einer entsprechenden Auswirkungsanalyse näher zu untersuchen.

Hinsichtlich der geplanten Festsetzung als Kerngebiet (MK) wird auf die Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 03.03.2021 verwiesen.

Erläuterung:

Auf die ursprünglich angedachte Ansiedlung eines Elektrofachmarkts wird verzichtet, da der Interessent an seinem bisherigen Standort verbleiben möchte. Stattdessen ist nun ein Lebensmittel-Discounter vorgesehen.

Die geforderten Auswirkungsanalysen zu den geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Einzelhandelsmarkt mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche; Einzelhandelsmarkt mit dem Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche) liegen vor.

Die vorliegende Planung entspricht auch mit Blick auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind in die Offenlagefassung des Bebauungsplans integriert.

Auf die Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO und damit von Teilflächen als Kerngebiet wird verzichtet, da bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Vielmehr werden die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen konkret festgesetzt. -

Anstelle eines Elektrofachmarkts wird Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zugelassen. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind zudem als Randsortimente die Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf, Blumen sowie temporäre Aktionswaren zulässig.

Weiterhin wird Einzelhandel mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche zugelassen. Abgeleitet von den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel dabei maximal 450 m², für Schuhe maximal 600 m² und für Bekleidung maximal 600 m² betragen. In der Summe darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel, für Schuhe sowie für Bekleidung insgesamt maximal 800 m² betragen.

Als nicht-zentrenrelevante Sportartikel zählen Campingartikel, Fahrräder, Boote und Zubehör sowie Sportgroßgeräte (wie insbesondere Laufbänder, Heimtrainer, Rudergeräte, Trampoline, Hantelbänke, Stepper, stand-up paddles, Surfboards, Tore, Basketballkörbe, Tretroller etc.).

1.3.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 08.03.2021

Nach aktueller Aktenlage sind durch die von Ihnen eingereichten Planung Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nicht direkt betroffen. Beim Vollzug der Planung können jedoch dennoch archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Es wird auf die dann zu beachtenden denkmalrechtlichen Vorgaben (Anzeigepflicht, Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Erläuterung:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans. Die denkmalrechtlichen Vorgaben sind unabhängig von Regelungen des Bebauungsplans geltendes Recht und bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 05.03.2021

Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird lediglich die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung.

1.3.4 Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Schreiben vom 05.02.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB nicht überplant werden dürfen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Änderungen sind nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Es wird angemerkt, dass aus den mitgelieferten Unterlagen nicht ersichtlich ist, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich im B-Plan darzustellen.

Erläuterung:

Für die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen, die bislang dem Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB unterliegen, wurde mit Datum vom 17.05.2021 beim Eisenbahnbundesamt ein Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken eingeleitet. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Satzungsbeschluss die Freistellung erfolgt sein wird.

Sofern dies nicht der Fall sein sollte, ist im Bebauungsplan geregelt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen innerhalb dem Fachplanungsrecht unterliegenden Flächen erst mit Bestandskraft eines Freistellungsbescheids gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz zulässig werden.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplans noch enthaltenen Flächen für Bahnanlagen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert.

1.3.5 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 25.02.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf auch gewidmetes Bahngelände beinhaltet, das dem Fachplanungsrecht unterliegt. Die Fläche ist dauerhaft betriebsnotwendig und muss im Besitz der DB Netz AG verbleiben. Den Neufestsetzungen auf den übrigen derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen wird zugestimmt. Die festgesetzten Nutzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes, zulässig.

Hingewiesen wird auf

- die bahnbetriebsbedingten Immissionen (Beleuchtung, Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen, Staub und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder). Diese Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Kosten von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind durch die Betroffenen zu tragen.
- bestehende Kabeltrassen der DB, zu denen Schutzabstände einzuhalten sind.
- den Abschluss einer Kranvereinbarung beim Einsatz von Kränen,
- die bei der Baustelleneinrichtung freizuhaltenden Bahnflächen
- die Oberleitungsanlagen, zu denen Abstände einzuhalten sind
- die einzuhaltenden Abstandspflichten bei Bepflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen.
- die Haftungspflicht des Planungsträgers/ Bauherrn für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen.

Erläuterung:

Für die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen, die bislang dem Fachplanungsprivileg aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB unterliegen, wurde mit Datum vom 17.05.2021 beim Eisenbahnbundesamt ein Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken eingeleitet. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Satzungsbeschluss die Freistellung erfolgt sein wird. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, ist im Bebauungsplan geregelt,

dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen innerhalb dem Fachplanungsrecht unterliegenden Flächen erst mit Bestandskraft eines Freistellungsbescheids gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz zulässig werden.

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Maßnahmen zum Bahnlärmschutz festgesetzt. Auf weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz wird im Bebauungsplan verzichtet, da auch ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bei Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nachzuweisen ist.

Die Hinweise zu den Abstandspflichten und den Haftungspflichten sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme vom Vorhabenträger zu beachten.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baumpflanzungen halten die geforderten Mindestabstände ein.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplans noch enthaltenen Flächen für Bahnanlagen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert. Weitergehende Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.6 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt, Schreiben vom 24.02.2021

Wenn die in Begründung unter „7.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“ gemachten Ausführungen Beachtung finden, bestehen gegen den Bebauungsplan keinerlei Einwände.
Es wird darum gebeten zu prüfen, ob Teile des Gebietes im Altlastenkataster geführt werden.

Erläuterung:

Die in der Begründung in Kapitel 7.8 aufgeführten Punkte zu Verkehrslärmimmissionen und Gewerbelärmimmissionen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch die Einholung entsprechender Fachgutachten berücksichtigt

Seitens des Umweltamts – Untere Bodenschutzbehörde - wurden keine Hinweise auf Eintragungen im Altlastenkataster vorgetragen.

1.3.7 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 09.03.2021

<u>Natur- und Artenschutz</u>

Es wird gefordert, dass die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die Vorgaben zur Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 im Bebauungsplanselbst und nicht nur im Vorhabeben- und Erschließungsplan (VEP) bzw. im Durchführungsvertrags geregelt werden. Es werden folgende Textpassagen als Festsetzungen vorgeschlagen:

- „Die Dachflächen werden gemäß Handlungsleitfaden „Heidelberger Dachgarten" zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu mindestens 66 % extensiv begrünt und dauerhaft unterhalten." Details zur Substratstärke usw. kön-

nen weiterhin im VEP erläutert werden.

- „Zum Schutz nachtaktiver Insekten sowie aus energetischen Gründen wird empfohlen die Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundlich und dem Bedarf angepasst zu realisieren, z.B. über nächtliche Abschaltung, Reduktion auf maximal 50 % der Leuchtstärke, o.Ä.“
- „Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen ist das Kollisionsrisiko für Vögel an bestimmten Bauwerken oder Fassadenabschnitten mit deutlicher Risikoerhöhung durch Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz zu minimieren.“
- „Zur Förderung siedlungstypischer Tierarten ist bei Bepflanzungen auf eine standortgerechte, vielfältige sowie vogel- und insektenfreundliche Artenauswahl zu achten. Bei der Anlage von sonstigen Grünflächen ist möglichst gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet UG 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.“

<u>Energie/Klimaschutz</u>

Es wird auf das Fehlen von Hinweisen zu dem energetischen Konzept der Bahnstadt, die Fernwärme- sowie Photovoltaikpflicht hingewiesen. Es wird um die Aufnahme folgender Punkte in den textlichen Festsetzungen gebeten:

- „Die Gebäude müssen gemäß Rahmenplanung Bahnstadt als Passivhaus errichtet werden
- Es gilt die Fernwärme-Anschlusspflicht, gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Heidelberg
- Die Nutzung der Dachfläche für Photovoltaikanlagen ist verpflichtend. Dabei dürfen lediglich 25% der begrünten Dachfläche überstellt werden."

<u>Vorhaben- und Erschließungsplan</u>

Bei der Artenauswahl der geplanten Pflanzungen soll der Fokus auf standortgerechten, einheimischen und damit vogel- und insektenfreundlichen Arten liegen. Dies ist im Rahmen des Durchführungsvertrags in Kombination mit dem VEP und Freiflächengestaltungsplan zu berücksichtigen. Um eine Einbindung des Umweltamts wird gebeten.

Ebenfalls wird darum gebeten zu prüfen, ob insbesondere auf der ostexponierten Seite des Gebäudes auf TF 3 und 4 einige in die Fassade integrierbare Nisthilfen für Vögel und Flachkästen für Fledermäuse ergänzt werden könnten, um den Verlust der Gehölzstrukturen anteilig zu kompensieren und eine gewisse Lebensraumfunktion für typische Tierarten der Siedlungen auch im urbanen Umfeld zu erhalten (Sekundärbiotop).

Es wird die Ergänzung einer Fassadenbegrünungspflicht entsprechend dem sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Handlungsleitfaden für Fassadenbegrünungen angeregt und auf die Erforderlichkeit einer Erfolgskontrolle hingewiesen.

Erläuterung:

Den Anregungen zur Dachflächen- und Fassadenbegrünung ist durch die Ergänzung entsprechender Festsetzungen Rechnung getragen.

Die sonstigen Vorschläge genügen nicht den strengen Vorgaben, die bei textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot zu beachten sind. Die inhaltlichen Vorgaben bleiben daher im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag verankert.

Den Anregungen zu Energie/Klimaschutz ist Rechnung getragen. In den textlichen Festsetzungen sind Hinweise zur Errichtung der Gebäude als Passivhaus sowie auf die Fernwärme-Anschlusspflicht ergänzt. Es ist eine Festsetzung zur verpflichtenden Nutzung der Dachfläche für Photovoltaikanlagen und zum Anteil von maximal 25% der begrünten Dachfläche, die mit Photovoltaikanlagen überstellt werden darf, ergänzt.

1.3.8 Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63), Schreiben vom 09.03.2021

Die Abstandsflächen sind gem. § 5 LBO mit 0,2 der Wandhöhe zu bemessen.
Es wird vorgeschlagen, die in der Begründung unter Punkt 6.1.2 vorgeschriebene Küchenzeile mit ihrer Mindestausstattung mit einer Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle in den Durchführungsvertrag zu übernehmen.
Die Dachbegrünung ist nur im Durchführungsvertrag aufgeführt und sollte noch in den Bebauungsplan übernommen werden, ebenso die mit Pflanzgebot belegten Flächen.
Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über die privaten Verkehrsflächen ist mittels Baulast zu sichern
Es wird darauf hingewiesen, dass es ein Ziel war, im benachbarten Bebauungsplan „Weststadt –Gewerbegebiet östlich der Speyerer Str.“ (04.01.2) bzw. im 2020 gefassten Aufstellungsbeschluss zu einer Überplanung dieses Gebiets (Bebauungsplan „Weststadt – Gewerbegebiet“) die Beherbergungsbetriebe von der Anzahl her einzuschränken. Im vorliegenden Bebauungsplan werden derartige Nutzungen wieder zugelassen.
Der o.g. Bebauungsplan 04.01.2 schließt großflächigen Einzelhandel explizit aus; vorliegend wird dieser – auf bestimmte Sortimente begrenzt – zugelassen. Im Zusammenhang wird dies städtebaulich zu begründen bzw. bei der Aufstellung des künftigen Bebauungsplans „Weststadt – Gewerbegebiet“ zu berücksichtigen sein.

Erläuterung:

Die Abstandsflächen mit 0,2 der Wandhöhe sind eingehalten.

Der Anregung zur Dachflächenbegrünung ist durch die Ergänzung einer entsprechenden Festsetzung Rechnung getragen. Für die mit Pflanzgebot belegten Flächen genügt eine Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Mindestausstattung der Zimmer im Beherbergungsbetrieb (mindestens ausgestattet mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle) ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verankert.

Der Hinweis zur Sicherung der Gehrechte durch Baulast ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant, ist aber vom Vorhabenträger bei der Umsetzung der Planung zu be-

achten.

Im Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht allgemein, sondern nur in Form eines Boardinghouses zugelassen. Boardinghouses bzw. Serviced Appartements unterscheiden sich von klassischen Hotels durch die Möglichkeit einer Selbstversorgung sowie durch eine in der Regel längere Aufenthaltsdauer der Gäste. Um die Möglichkeit einer Selbstversorgung und daher eine Differenzierung zu klassischen Hotels zu sichern, wird vorgegeben, dass jede Nutzungseinheit für Gäste mindestens eine Küchenzeile (mindestens ausgestattet mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle) aufweisen muss. Zudem ergibt sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Begrenzung der Größe. Eine Wechselwirkung dahingehend, dass im benachbarten Bebauungsplan „Weststadt –Gewerbegebiet östlich der Speyerer Str.“ (04.01.2) bzw. im 2020 gefassten Aufstellungsbeschluss zu einer Überplanung dieses Gebiets (Bebauungsplan „Weststadt – Gewerbegebiet“) Beherbergungsbetriebe nicht mehr eingeschränkt werden könnten, entsteht nicht.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ sind -im Unterschied zu den Flächen im benachbarten Bebauungsplan „Weststadt –Gewerbegebiet östlich der Speyerer Str.“ (04.01.2) - regionalplanerisch als Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Demnach ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, nicht jedoch im Bebauungsplan „Weststadt – Gewerbegebiet östlich der Speyerer Str.“.

1.3.9 Tiefbauamt (Amt 66), Schreiben vom 08.04.2021

Es werden folgende Vorgaben vorgetragen:

- Es ist ein Mindestabstand von 3 Meter zwischen dem Hochbau und der Montpellierbrücke einzuhalten.
- Beim Lückenschluss zwischen der Montpellierbrücke und dem geplanten Hochbau sind die konstruktiven Teile der Übergangskonstruktion auf einer Mindestbreite von 50 cm demontierbar einzuplanen. Es dürfen keine Belastungen von der Übergangskonstruktion in das Brückenbauwerk eingeleitet werden.
- Im Falle eines Ersatzneubaus der Montpellierbrücke muss das Verbindungsbauwerk in einer Streifenbreite von mindestens 3 Meter zu Lasten des anbindenden Grundstückseigentümers zurückgebaut werden.
- Für die Verbindungsbrücke der beiden Gebäude M2a und M2b gilt eine lichte Höhe von OK Fahrbahn bis UK Brücke von mindestens 4,70 m. Erforderliche Daten sind im Rahmen der Planung abzufragen.
- Die Höhenplanungen der Straßenplanung zur geplanten Bahnrandstraße sowie für den Ausbau des Czernyring - Schere Ost sind verbindlich zu übernehmen.
- Die Baugrubensicherung entlang der Montpellierbrücke ist mit einer überschnittenen Bohrpfahlwand herzustellen. Es hat eine frühzeitige Abstimmung

mit den zuständigen Fachämtern und dem Tiefbauamt im Planungsprozess zu erfolgen.

- Zu Inspektions-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten am Brückenbauwerk sind die Parkplätze **unter** der **Brücke** ersatzlos durch den Vorhabenträger für die erforderliche Dauer der Arbeiten zu räumen.
- Inmitten des Baufeldes B2 befindet sich ein alter Postkanal, der bei einer Tiefbebauung umzulegen ist.

Hinsichtlich der **Feuerwehrzufahrt** bestehen keine Bedenken.

Es wird angemerkt, dass für die geplante Sanierung der Montpellierbrücke in den Jahren 2023/2024 Flächen unter der Brücke als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt werden und eine Verschiebung der Sanierungsmaßnahme nicht möglich ist. Die Baumaßnahmen müssen miteinander bzgl. der Bauzeiten abgestimmt werden. Der Bauablauf der Sanierung der Montpellierbrücke darf nicht beeinträchtigt werden.

Erläuterung:

Die Ausgestaltung des Übergangs zwischen den geplanten Hochbauten und der Montpellierbrücke wurde zwischen dem Tiefbauamt und dem Vorhabenträger abgestimmt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerten Abstände sind ausreichend.

Die geforderte lichte Höhe der Verbindungsbrücke zwischen den beiden Gebäude M2a und M2b von mindestens 4,70 m zwischen OK Fahrbahn bis UK Brücke ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans verankert.

Die sonstigen Hinweise und Vorgaben sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten.

1.3.10 Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42), Schreiben vom 10.02.2021

Im Geltungsbereich sind bislang keine bedeutenden archäologischen Denkmäler oder Fundstellen bekannt. Im Falle einer Entdeckung bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde in Folge der Planungen oder Durchführung von Erdarbeiten, sind diese dem Kurpfälzischen Museum umgehend zu melden sind. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, sofern nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Museum als zuständiger Denkmalschutzbehörde vereinbart ist (§20 DSchG).

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind geltendes Recht und somit auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.11 Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81), Schreiben vom 08.03.2021

Das Amt für Verkehrsmanagement erwartet die Erstellung eines Verkehrskonzepts für das geplante Bauvorhaben im Betrachtungsraum, welches unter ande-

rem folgende Punkte zwingend enthalten soll:

- Angaben zum Verkehrsaufkommen (Quell-/Zielverkehr des Gebiets)
- Angaben zu den erwarteten Quellorten der Nutzer des Gebiets
- Angaben zu den erwarteten Beziehungen/Wechselwirkungen der einzelnen Verkehrsträger im Gebiet, erkannte Konfliktpunkte und mögliche Lösungen
- Angaben zu Ladezonen für Anlieferung und Entsorgung
- Schutz der Grünanlagen vor Parkvorgängen und Beeinträchtigungen des Wirtschaftsverkehrs
- Verhinderung von 2.-Reihe-Parken und Missbrauch der Kurzzeitparkplätze
- Belege für die ausreichende Dimensionierung der Gebäude-Zufahrten, der Kapazitäten der beiden Tiefgaragen und der LSA- gesteuerten Fußgänger-Querung der Speyerer Straße zur ÖPNV-Haltestelle Montpellierbrücke
- Verhinderung einer Gefährdung der Verkehrssicherheit durch Nutzungsüberlagerung zwischen dem Betrachtungsraum und der ÖPNV-Haltestelle Montpellierbrücke
- Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge und E-Bikes
- Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Lastenräder
- Flächenreserven für neue Mobilitätsformen vorhalten, z.B. bike-sharing und car-sharing
- Zeichnerische Darstellung der verkehrssicheren Führung der Rad- und Fußverkehre von der Hebelstraßenbrücke und der Montpellierbrücke über ausreichend dimensionierte Verkehrsinfrastruktur in den Betrachtungsraum (auf beide Ebenen)
- Angaben über Freifläche für die Errichtung von Abhol-/Bring-Stationen für Pakete

Weitere Punkte:

- Andienung durch Wirtschaftsverkehr ausschließlich über privaten Grund.
- Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (z.B. Breite) für den Zweirichtungsradweg. Dies ist aus den bisher zu Verfügung gestellten Plänen nicht zu entnehmen.
- Prüfung der Verlagerung des angedachten Zweirichtungsradwegs in Verlängerung der Bahnrandstraße zwischen Bahnstrecke und Betrachtungsraum entlang.
- Anhörung des Heidelberger Tiefbauamts (Amt 66)
- Die optionale „2. Zufahrt Hof" für M2b - Bauteil c ist so weit wie nur irgend möglich von der Einmündung Unterflieger Czernyring zu planen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die ca. 15 m auseinanderliegenden Zufahrten „Hof" und „Tiefgarage M2b" mit einem Zweirichtungsradweg kritisch gesehen.

- Die Lage der „Kleinen Bahnrandstraße inkl. Stichanbindung Unterflieger Czernyring" und deren Höhen sind weiterhin mit dem Heidelberger Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81) für den Vorentwurf abzustimmen.
- Die Gebäudekante M2a Nordostecke im -2. UG plus -1.UG ist aufgrund der weiteren Straßenplanung ggf. wegen der notwendigen Fahrbahnbreite in der Kurve für Reisebusse/ Begegnungsverkehre anzupassen.
- Positionierung der Abstellplätze für Fahrräder direkt von außen erreichbar und ausgangsnah (TG-Zufahrt).
- Die Anfahrt der Feuerwehr von der Südwestseite auf Niveau Montpellierbrücke auf die ,,Platzfläche" M2a im 1.0G wird aktuell geprüft und ist von vielen Faktoren abhängig.
- Der Anlieferung M2a im -2. UG rückwärtig in das Gebäude wird nicht zugestimmt.

Die Bereitstellung der Müllcontainer am Abholtag ist auf Privatfläche zu realisieren. Die Anzahl und Größe der Müllcontainer ist anzugeben.

Erläuterung:

Zum Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung „Czernyring 15 in Heidelberg“ (Willaredt Ingenieure, 14.07.2021) erstellt. In diesem Gutachten wurde auf Grundlage einer Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens geprüft, welche Auswirkungen das Vorhaben auf das öffentliche Straßennetz haben wird. Ergebnis ist, dass die sich an den Knotenpunkten ergebenden Verkehrsqualitätsstufen gleich oder besser als die üblicherweise im Stadtverkehr angestrebte Verkehrsqualitätsstufe ist und dass diese einen stetigen Verkehrsfluss ermöglichen. Aus verkehrstechnischer Sicht kann die vorgesehene Nutzung des Grundstücks als verträglich für das Straßennetz zugesprochen werden.

Die geforderten Abstimmungen mit dem Tiefbauamt und dem Amt für Verkehrsmanagement sind zwischenzeitlich erfolgt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingearbeitet.

1.3.12 **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim,** Schreiben vom 03.03.2021

Es wird bemängelt, dass etwa 8.000 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf einer Fläche ermöglicht wird, die sich abseits bestehender Einkauflagen und in deutlicher Entfernung zum zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich befindet. Durch die direkte Nähe zur „Speyerer Straße“ besteht eine gute MIV-Erreichbarkeit aus dem Umland. Aufgrund der räumlichen Lage außerhalb der Zentren sowie der Dimensionierung des zentrenrelevanten Einzelhandels stimmt das Vorhaben mit der bestehenden Steuerungssystematik des interkommunalen Flächennutzungsplans nicht überein.

Es wird auf den wirksamen Flächennutzungsplan hingewiesen, der die Fläche als „Gemischte Baufläche“ darstellt. Die Ausführungen in der Begründung, dass einzelhandelsbezogene Zulässigkeiten in einem Kerngebiet oder urbanen Gebiet in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan stehen, werden nicht geteilt.

Der Bebauungsplan könne daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da dieser großflächigen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte als Sonderbauflächen darstellt.

Es wird vorgeschlagen im Zusammenhang der Auswirkungsanalyse näher zu betrachten, wie die einzelhandelsbezogenen Ziele des Bebauungsplans mit dem interkommunalen Flächennutzungsplan in Einklang gebracht werden könnten. In diesem Rahmen wird um frühzeitige Abstimmung gebeten. Generell wird angeregt, in der Begründung die Fragen zur Einzelhandelssteuerung in Heidelberg und im Verbandsgebiet vertiefend auszuführen, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die sich derzeit in Bearbeitung befindliche Einzelhandelskonzeption für Heidelberg.

Erläuterung:

Die Flächen des Bebauungsplans „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ sind regionalplanerisch als Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Demnach ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Auf die Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO und damit von Teilflächen als Kerngebiet wird jedoch verzichtet, da bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Vielmehr werden die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen konkret festgesetzt.

Auf die ursprünglich angedachte Ansiedlung eines Elektrofachmarkts wird verzichtet, da der Interessent an seinem bisherigen Standort verbleiben möchte. Stattdessen ist nun ein Lebensmittel-Discounter vorgesehen.

Die geforderten Auswirkungsanalysen zu den geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Einzelhandelsmarkt mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche; Einzelhandelsmarkt mit dem Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche) liegen vor.

Die vorliegende Planung entspricht auch mit Blick auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind in die Offenlagefassung des Bebauungsplans integriert.

Auf die Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO und damit von Teilflächen als Kerngebiet wird verzichtet, da bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Vielmehr werden die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen konkret festgesetzt.

Anstelle eines Elektrofachmarkts wird Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zugelassen. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind zudem als Randsortimente die Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf, Blumen sowie temporäre Aktionswaren zulässig.

Weiterhin wird Einzelhandel mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche zugelassen. Abgeleitet von den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel darf dabei maximal 450 m², für Schuhe maximal 600 m² und für Bekleidung maximal 600 m² betragen. In der Summe darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel, für Schuhe sowie für Bekleidung insgesamt maximal 800 m² betragen.

Als nicht-zentrenrelevante Sportartikel zählen Campingartikel, Fahrräder, Boote und Zubehör sowie Sportgroßgeräte (wie insbesondere Laufbänder, Heimtrainer, Rudergeräte, Trampoline, Hantelbänke, Stepper, stand-up paddles, Surfboards, Tore, Basketballkörbe, Tretroller etc.).

1.3.13 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Schreiben vom 11.03.2021

Es werden sechs Festlegungen getroffen, die besonders begrüßt werden:

- Festlegungen zur Außenbeleuchtung
- Festlegungen zu verglasten Fassadenteilen
- Festlegungen zur Dachbegrünung
- Festlegungen zur Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik
- Festlegungen zum Erdvolumen für den Wurzelbereich zu pflanzender Bäume
- Festlegungen zur Fassadenbegrünung

Daher wird vorgeschlagen, diese zur Herstellung einer rechtlichen Verbindlichkeit in die Textlichen Festsetzungen zu übernehmen.
Auch das im artenschutzrechtlichen Gutachten unter 4.5 „Ausgleichsmaßnahmen“ vorgeschlagene Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter sollte in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist zu ergänzen um die Verpflichtung zu dauerhafter und sachgerechter Pflege und Reinigung der Nistkästen sowie um eine Benennung der für die Durchführung dieser Tätigkeiten Verantwortlichen.

Erläuterung:

Die Festlegungen zur Dachbegrünung, zur Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik sowie zur Fassadenbegrünung sind in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Die sonstigen Festlegungen zur Außenbeleuchtung, zu verglasten Fassadenteilen sowie zum Erdvolumen für den Wurzelbereich zu pflanzender Bäume sind wesentlich enger mit der konkreten Hochbauplanung verknüpft und bedürfen je nach Einzelsituation einer differenzierten Ausgestaltung und werden daher weiterhin im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Ungeachtet dessen sind die Festlegungen in gleicher Weise verbindlich wie Regelungen in den textlichen Festsetzungen. Dies gilt auch in Hinblick auf Nistkästen für Höhlenbrüter. Hier gestatten Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wesentlich konkretere Festlegungen als textliche Festsetzungen eines Bebauungsplans.

1.3.14 **Naturschutzbeauftragter,** Schreiben vom 10.03.2021

Aus Sicht des Naturschutzbeauftragten gibt es keine generellen Bedenken. Dennoch gibt es folgende Bemerkungen und Anregungen:

- Die vorgesehene extensive Begrünung der Dachflächen und die neu gepflanzten Bäume werden neue Lebensräume geschaffen, allerdings nicht den Verlust von ca. 2870 m² ruderalen Gehölzstrukturen und ca. 2680 m² offenen Bodenflächen ausgleichen können. Doch gerade der heute zunehmende Verlust von Ruderalvegetation mit Blühbrachen ist mitverantwortlich für den Rückgang zahlreicher Insekten- und Vogelarten, die auf Sämereien als Nahrung angewiesen sind. Gerade solche ungenutzten Strukturelemente bereichern die Biodiversität und stellen Rückzugs- und Lebensräume für diverse Tierarten dar.
- Die Integration von Niststeinen in die Gebäudefronten, ähnlich wie in Passivhäusern in der Südstadt erfolgt, wäre sehr wünschenswert, da die sehr rückläufige Population der Mauersegler den Luftraum bisher immer zur Nahrungssuche nach sog. Luftplankton (Insekten) nutzten, dort jedoch aufgrund des Fehlens hoher Gebäude keine Brutmöglichkeiten hatten.
- Es wird eine Erhöhung der Anzahl einheimischer Bäume, im Bereich der privaten- und öffentlichen Verkehrsflächen angeregt

Es wird auf die gesetzliche Regelung hingewiesen, die seit dem 01.03.2021 gilt, dass das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut nicht gebietseigener Herkunft außerhalb ihrer Vorkommensgebiete gemäß § 40 Abs. 1 S.4 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz nur noch mit Genehmigung der zuständigen Naturschutzverwaltungen der Länder möglich ist.

Erläuterung:

Der Stadt ist bewusst, dass durch das Vorhaben ruderale Gehölzstrukturen und offene Bodenflächen verloren gehen. In der Abwägung der Belange erscheint jedoch die Nutzung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche trotz der damit verbundenen Auswirkungen auf Biotopstrukturen städtebaulich sinnvoller als eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist geregelt, dass der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt (Amt für Umweltschutz, Gewerbe und Energie) 3 Nistkästen für Höhlenbrüter im direkten Umfeld des Plangebiets errichten und auf der Ostfassade Vogelnisthilfen zum Beispiel für Mauersegler und Fledermausflachkästen integriert. Der Anregung ist damit Rechnung getragen.

Eine Erhöhung der Zahl der Bäume im Bereich der privaten- und öffentlichen Verkehrsflächen wurde geprüft, scheidet aber aufgrund der zu beachtenden verkehrlichen, erschließungs- und bautechnischen Belange aus.

Der Hinweis auf § 40 Abs. 1 S.4 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz wird zur Kenntnis genommen. § 40 Bundesnaturschutzgesetz regelt jedoch das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur und ist daher für Bebauungsplangebiete innerhalb von Siedlungsflächen nicht einschlägig.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.3.15 **Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH,** Schreiben vom 24.03.2021

Es wird auf die bei der Erschließung des Gebiets zu beachtenden Rahmenbedingungen für die Strom-, Wasser-, Fernkälte- und Fernwärmeversorgung, sowie Straßenbeleuchtung hingewiesen und um eine frühzeitige Einbindung in die Planung gebeten.
Auch wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Baumpflanzungen die bekannten Abstände zu den für die Erschließung benötigten Trassen in den Gehwegen einzuhalten sind. Können diese nicht eingehalten werden, ist ein geeigneter Wurzelschutz vorzusehen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind seitens der privaten Grundstückseigentümer bei Baumaßnahmen zu beachten.

Soweit Leitungen auf privaten Baugrundstücken liegen, obliegt es dem Versorgungsträger, selbst für eine ausreichende Sicherung der Leitungstrasse Sorge zu tragen.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.3.16 **Deutsche Telekom Technik GmbH,** Schreiben vom 02.03.2021

Es wird eine Zurücknahme des in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Ausschlusses von Mobilfunkantennenanlagen gefordert, da die Festlegung die Strategievorgaben der Bundesregierung zum Netzausbau bzw. zukünftige technologische Entwicklungen einschränken.
Es wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Daher wird eine Festsetzung gefordert, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden können.
Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.
Bei Baumaßnahmen sind die Kabelschutzanweisungen der Telekom und der Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Erläuterung:

Bezüglich von Mobilfunkantennenanlagen wird am Ausschluss festgehalten, da aufgrund der stadträumlichen Lage des Quartiers besondere gestalterischen Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper gerechtfertigt sind.

Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Soweit Leitungen auf privaten Baugrundstücken liegen, obliegt es dem Versorgungsträger, selbst für eine ausreichende Sicherung der Leitungstrasse Sorge zu tragen. Leitungsverlegungen in öffentlichen Flächen sind ohne ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.3.17 **Rhein-Neckar-Verkehr GmbH,** Schreiben vom 17.02.2021

Es wird auf die Gleisanlagen im direkten Umfeld des Geltungsbereichs und auf die Haltestelle „Montpellierbrücke“ hingewiesen. Das geplante Gebäude muss statisch von der Brücke entkoppelt sein. Es wird auf die mit dem Straßenbahnverkehr verbundenen diversen Begleiterscheinungen hingewiesen (insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen - insbesondere Herzstücküberfahrten - und Kurvenquietschen). Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

Auch wird auf einen Mindestabstand von 2 m zu den Fahrleitungsanlagen der Linie 22 und 26 hingewiesen. Des Weiteren wird auf zu beachtende Belange bei Bauarbeiten hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Ausgestaltung des Übergangs von der Montpellierbrücke zum Bauvorhaben sowie zu den Fahrleitungsanlagen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

Im Schallgutachten sind die Lärmimmissionen durch die Straßenbahn in die Beurteilung eingeflossen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Hinweise auf die sonstigen Begleiterscheinungen des Straßenbahnverkehrs werden zur Kenntnis genommen.

1.3.18 **Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK),** Schreiben vom 12.03.2021

Die IHK begrüßt die Planung, weist jedoch darauf hin, dass eine abschließende Bewertung erst unter Berücksichtigung der Auswirkungsanalyse möglich ist.

Erläuterung:

Auf die ursprünglich angedachte Ansiedlung eines Elektrofachmarkts wird verzichtet, da der Interessent an seinem bisherigen Standort verbleiben möchte. Stattdessen ist nun ein Lebensmittel-Discounter vorgesehen.

Die geforderten Auswirkungsanalysen zu den geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Einzelhandelsmarkt mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche; Einzelhandelsmarkt mit dem Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche) liegen vor.

Die vorliegende Planung entspricht auch mit Blick auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind in die Offenlagefassung des Bebauungsplans integriert.

Auf die Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO und damit von Teilflächen als Kerngebiet wird verzichtet, da bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hierfür

keine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Vielmehr werden die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen konkret festgesetzt.

Anstelle eines Elektrofachmarkts wird Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zugelassen. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind zudem als Randsortimente die Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf, Blumen sowie temporäre Aktionswaren zulässig.

Weiterhin wird Einzelhandel mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche zugelassen. Abgeleitet von den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel darf dabei maximal 450 m², für Schuhe maximal 600 m² und für Bekleidung maximal 600 m² betragen. In der Summe darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel, für Schuhe sowie für Bekleidung insgesamt maximal 800 m² betragen.

Als nicht-zentrenrelevante Sportartikel zählen Campingartikel, Fahrräder, Boote und Zubehör sowie Sportgroßgeräte (wie insbesondere Laufbänder, Heimtrainer, Rudergeräte, Trampoline, Hantelbänke, Stepper, stand-up paddles, Surfboards, Tore, Basketballkörbe, Tretroller etc.).

Die IHK hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen.

1.3.19 **NABU Heidelberg,** Schreiben vom 11.02.2021

Der NABU Heidelberg hat gegen eine Bebauung, welche auf Flächen-Recycling beruht und bei der die betroffenen Eidechsen und Flechten umgesiedelt werden, im Grundsatz nichts einzuwenden. Hinsichtlich der vorgesehenen Nachpflanzung von Bäumen innerhalb der geplanten Baufläche wäre aus Gründen des Bodenschutzes eine Konzentration der Baumpflanzung auf den südlichen bislang unversiegelten Teil sehr wünschenswert.

Bemängelt wird die nahezu hundertprozentige Überbauung des Geländes, was zu einer Verkleinerung der vorhandenen Frischluftschneisen führt und problematisch hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Überhitzung der Stadt ist. Die Dachflächen sollten auch stärker als die geplanten 25 Prozent zur Nutzung von Photovoltaikanlagen verwendet werden.

Um die Umsetzung der im Umweltgutachten vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen sicherzustellen, wird die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung dringend empfohlen.

Erläuterung:

Die Flechten wurden bereits umgesiedelt; die Umsiedlung der Eidechsen ist im Gange.

Eine Konzentration der Baumpflanzung auf den südlichen bislang unversiegelten Teil ist aufgrund der auch dort erforderlichen Baumaßnahmen zur Verbreiterung des Czernyrings nicht möglich.

Durch das Vorhaben gehen auf offene Böden und damit deren lufthygienische und

kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren. Zugleich kommt es durch die Bebauung zu einer Behinderung der Luftströmungen aus dem Neckartal Richtung Bahnstadt. Diese Luftströmungen werden jedoch bereits bislang durch die höher liegende Trasse des Czernyrings beeinträchtigt. Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte Dachflächenbegrünung und die sonstigen Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden und die Baumpflanzungen im Straßen- und Platzbereich werden die Auswirkungen auf das Klima insbesondere in Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen gemindert.

In der Abwägung der Belange erscheint zudem die Nutzung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche trotz der damit verbundenen Auswirkungen auf das Klima städtebaulich sinnvoller als eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen baulichen Dichte sowie der Lage, die verkehrsmindernd wirkt und dem Planungsgedanken einer Stadt der kurzen Wege Rechnung trägt.

Im Bebauungsplan ist eine Mindestfläche für Photovoltaikanlagen festgesetzt. Eine weitergehende Nutzung durch Photovoltaikanlagen ist zulässig, soweit dadurch die ökologische Funktion der Dachflächenbegrünung nicht in Frage gestellt wird.

Eine ökologische Baubegleitung ist im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

1.3.20 **Polizeipräsidium Mannheim,** Schreiben vom 11.03.2021

Es wird auf die grundsätzlichen polizeilichen Aspekte zur Kriminalprävention hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Kriminalprävention sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Erschließung sowie bei der Umsetzung von Hochbaumaßnahmen zu beachten. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.4 Reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Durchführung der regulären Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01.12.2021 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung wurde in der Zeit vom 09.12.2021 bis zum 21.01.2022 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme ein.

1.4.1 **Ein Einzelhandelsbetreiber,** Schreiben vom 13.01.2022

Der Einzelhandelbetreiber zweifelt an der Erforderlichkeit eines Lebensmittel-Markts am geplanten Standort. Der geplante Standort befände sich fernab der Wohnbebauung mit trennender Bahntrasse dazwischen.

Außerdem entspräche der Standort nicht der Rahmenplanung zur Bahnstadt, welche das Zentrum des Stadtteils Bahnstadt, örtlich in Mitten der Wohnbebauung, festlege. Daher könne der Standort nicht aus einem städteplanerischen Ansatz heraus begründet werden. Die Stadt Heidelberg habe seit Beginn der Rahmenplanung bis heute stets kommuniziert, dass der großflächige Lebensmittel-Einzelhandel ausschließlich im ZVB Bahnstadt stattfinden solle.

Erläuterung:

Der Stadt ist bewusst, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Markts an der Montpellierbrücke nicht den ursprünglichen Planungsabsichten zur Nahversorgung der Bahnstadt, wie sie in der Rahmenplanung fixiert sind, entspricht.

Die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Zulassung eines Lebensmittel-Markts am geplanten Standort kann jedoch nicht alleine aus Sicht der Nahversorgung beantwortet werden. Vielmehr besteht ein hohes städtebauliches Interesse an einer Bebauung des in prägnanter Lage an der Montpellierbrücke gelegenen Grundstücks mit langfristig tragfähigen Nutzungen, die zugleich den Standort für andere städtebaulich an dieser Stelle gewünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufwerten. Zugleich ist gutachterlich nachgewiesen, dass städtebaulich relevante nachteilige Auswirkungen auf den ZVB Bahnstadt nicht zu befürchten sind.

Die Stadt hält daher die Abweichung von den ursprünglichen Planungsabsichten zur Nahversorgung der Bahnstadt, wie sie in der Rahmenplanung fixiert sind, für städtebaulich vertretbar.

Eine Änderung des Bebauungsplane-Entwurfs erfolgt nicht.

1.5 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 06.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden beteiligt:

Stelle und Anschrift	Anregungen ja	Anregungen nein	Antwort	laufende Nummer
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe	X		27.01.2022	1.5.1
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg		X	30.12.2021	1.5.2
Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe	X		09.12.2021	1.5.3
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Süd, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe		X	27.12.2021	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 5, 76137 Karlsruhe	X		13.01.2022	1.5.4
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)	X		17.01.2021	1.5.5
Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		08.02.2022	1.5.6
Tiefbauamt (Amt 66)	X		19.01.2022	1.5.7
Kurpfälzisches Museum, Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42), Schiffgasse 10, 69117 Heidelberg		X	06.12.2021	
Landschafts- und Forstamt	X		20.01.2022 und 11.02.2022	1.5.8
Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)	X		21.01.2022	1.5.9
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim	X		28.01.2022	1.5.10

Stelle und Anschrift	Anregungen ja	Anregungen nein	Antwort	laufende Nummer
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mannheim	X		27.01.2022	1.5.11
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		13.01.2022	1.5.12
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		19.01.2022	1.5.13
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	19.01.2022	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		20.01.2022	1.5.14
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		11.01.2022	1.5.15
Vodafone BW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel		X	11.01.2022	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		17.01.2022	1.5.16
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim	X		21.01.2022	1.5.17
Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim	X		22.12.2021	1.5.18

1.5.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde, Schreiben vom 27.01.2022

Das Regierungspräsidium bestätigt die Übereinstimmung der Planung mit den flächenbezogenen und – bezogen auf die konkret geplanten beiden großflächigen Märkte - einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung.

Allerdings ergibt sich durch die geplanten Festsetzungen eine maximale Flexibilität zur Realisierung klein- und großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf einer Gesamtverkaufsfläche von überschlägig geschätzten 8.000 m². Der Vorhaben-

und Erschließungsplan regelt dabei nur die Außenkubatur und Fassadengestaltung verbindlich und führt diesbezüglich zu keiner weiteren Konkretisierung des Vorhabens. Hierdurch ist das Vorhaben aus Sicht des Regierungspräsidiums nicht hinreichend konkret gefasst, um die Auswirkungen der Planung angemessen zu beurteilen und die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung hinreichend sicherzustellen.

Als besonders problematisch wird die ausnahmsweise Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten erachtet. Es wird zum einen die Gefahr gesehen, dass entsprechende Vorhaben mit allen erdenklichen Sortimenten ohne gesicherte Einhaltung ausreichender raumordnerischer Prüfstandards auf Ebene der Baugenehmigung auf der gesamten Verkaufsfläche des Vorhabens zur Umsetzung gebracht werden können. Zum anderen wird eine solche Festsetzung als unbestimmt und damit nicht ausreichend rechtssicher erachtet. Es wird angeregt, auf die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten zu verzichten.

Angeregt wird zudem, die Zulässigkeit der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Sportartikel, Nahrungs- und Genussmittel etc.) räumlich enger zu fixieren, da diese bislang jeweils auch mehrfach auf allen genannten Geschossen (EG, alle UG) zulässig wären. Eine Realisierung mehrerer gleichartiger Vorhaben ist hinsichtlich der Raumverträglichkeit allerdings gutachterlich nicht untersucht und belegt worden. Es sollte die Zulässigkeit jeweils nur eines Marktes sichergestellt werden.

Weiterhin wird es für geboten erachtet, mit Blick auf das Vorhaben eine angemessene und ausreichende interkommunale Abstimmung herbeizuführen.

Erläuterung:

Der Anregung wird Rechnung getragen, indem für die großflächigen Einzelhandelbetriebe die Zulässigkeit auf jeweils das im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Geschoss begrenzt wird.

Die Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten entfällt.

Die geforderte interkommunale Abstimmung ist vor dem Satzungsbeschluss erfolgt.

1.5.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 30.12.2021

Es wird auf die Stellungnahme vom 05.03.2021 verwiesen.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 05.03.2021 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.3).

1.5.3 **Eisenbahnbundesamt,** Schreiben vom 09.12.2021

Es wird auf das Schreiben vom 05.02.2021 verwiesen.

Dem B-Plan kann nur zugestimmt werden vorbehaltlich der Freistellung der eisenbahnrechtlich gewidmeten überplanten Flächen.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 05.02.2021 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.4).

Die Freistellung der eisenbahnrechtlich gewidmeten überplanten Flächen ist mit Bescheid des Eisenbahnbundesamts vom 05.01.2022 erfolgt.

1.5.4 **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest,** Schreiben vom 13.01.2022

Aus Gründen der Verkehrssicherheit bittet die DB um textliche Festsetzungen zu einer verpflichtenden Einfriedung entlang der Grenze zu den Bahnanlagen sowie zum Ausschluss einer Blendwirkung sowie einer Verwechslungsgefahr von Werbeanlagen mit Signalanlagen der DB AG.

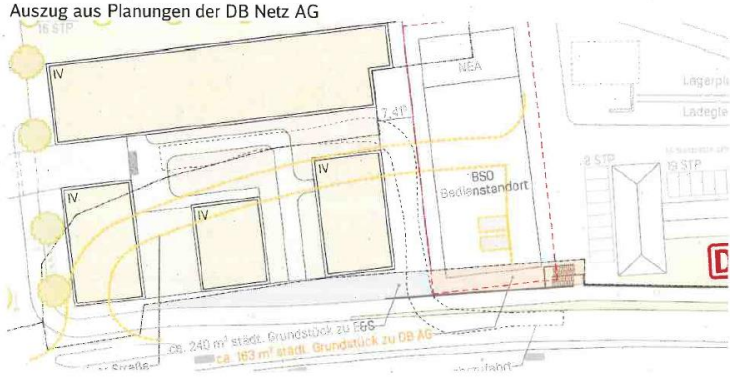
Des Weiteren wird eine um die Ergänzung verschiedener Hinweise zu Instandhaltungs-, Aus- und Umbaumaßnahmen der Bahnanlagen sowie zur Beteiligung bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie gebeten.

Es wird um die Berücksichtigung folgender Einlassungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gebeten:

1. Bahnrandstraße; hier sind die Vorgaben und Bedingungen aus dem Grundstückverkauf und der Freistellung von Bahnbetriebszwecken bezüglich der Gestaltung und des Aufbaues zu beachten (insbesondere Schwerlasttauglichkeit inkl. Radweg, kein Grünstreifen, Einfriedung/Tore usw.)
2. Unterflieger Czernyring (siehe nachfolgende Planauszüge); die geplante Radwegführung und Baumbepflanzung kollidiert mit den eigenen Planungen der DB Netz AG (Erwerb ca. 163 m² städt. Grundstück von DB AG) im angrenzenden Bereich zum Bebauungsplangebiet. Hier ist eine Anpassung erforderlich.
   Der Radweg ist insgesamt in Richtung der Straße abzurücken, die 3 Bäume gegenüber dem DB Netz Grundstück müssen entfallen, die 4 Bäume im Bereich der geplanten Wohnbebauung können dann zwischen dieser und dem Radweg vorgesehen werden.

Auszug aus V.- und E.-Plan

Auszug aus Planungen der DB Netz AG



Erläuterung:

Der von der Deutschen Bahn angesprochene Bereich des Unterfliegers im Verlauf des Czernyring liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mittelbar relevant ist jedoch die Anregung, den Radweg insgesamt in Richtung der Straße abzurücken und die 4 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Bäume zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Radweg vorzusehen.

Der Bebauungsplan gestattet Verschiebungen von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum um bis zu 5 m. Insofern steht der Bebauungsplan einer Berücksichtigung der Anregung nicht entgegen. Ob die Anregung jedoch Berücksichtigung findet, ist im Rahmen der Straßenplanung zum Unterflieger im Verlauf des Czernyrings zu entscheiden.

Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf werden nicht erforderlich.

1.5.5 **Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31),** Schreiben vom 17.01.2022

Amt 31 macht darauf aufmerksam, dass im Schallgutachten Aussagen über die Einwirkung auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets fehlen.

Erläuterung:

Die schalltechnische Verträglichkeit der vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen aus gewerblicher Nutzung auf dem Plangebiet auf die angrenzende Nachbarschaft wurde in der Geräuschimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro für Bauphysik von Rekowski und Partner mbB, Weinheim, mit Datum vom 19.08.2021, geprüft. Die Schallemissionen werden überwiegend durch die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe hervorgerufen.

Gemäß den Berechnungen der Geräuschimmissionsprognose halten die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen der Tiefgaragenzufahrt und des Anlieferverkehrs

an sämtlichen Immissionsorten vor den eigenen Fassaden die Immissionsrichtwerte sowie für Mischgebiet als auch für urbanes Gebiet im Tag- und Nachtzeitraum ein. Damit werden auch im südlich des Czernyrings gelegenen Gewerbegebiet die dort maßgebenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete eingehalten.

Die Schallemissionen durch die haustechnischen Anlagen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Diese müssen in Planungsprognosen durch Auswahl, Anordnung und die Anpassung der Laufzeiten der Geräte so minimiert werden, dass die Summe der Beurteilungspegel sämtlicher haustechnischer Anlagen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung einhalten. Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf werden nicht erforderlich.

1.5.6 **Amt für Baurecht und Denkmalschutz,** Schreiben vom 08.02.2022

Bei der Festsetzung zur Art der Nutzung sei die Differenzierung hinsichtlich der vielen Teilflächen, die mit unterschiedlichen Nutzungen und Ausnahmen belegt sind, höchst kompliziert. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Umsetzung in diesem Maße nicht so differenziert geprüft und nachverfolgt werden können.
Die erforderlichen Abstandsflächen nach §5 LBO zu den benachbarten Flurstücken fehlen im VEP. Die Abstandsflächen können demnach erst im baurechtlichen Verfahren geprüft werden.

Erläuterung:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung mit den vorgenommenen Differenzierungen sind zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in Bezug auf den Einzelhandel und den Immissionsschutz erforderlich.

Die erforderlichen Abstandsflächen nach §5 LBO sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.5.7 **Tiefbauamt (Amt 66),** Schreiben vom 19.01.2022

Es werden Vorgaben zum Mindestabstand zwischen geplantem Hochbau und Montpellierbrücke, zu dessen Konstruktion, zum Fall eines Ersatzneubaus der Montpellierbrücke, zur lichten Höhe der Verbindungsbrücke über die Bahnrandstraße, zur Höhenplanungen der geplanten Bahnrandstraße sowie des Czernyring - Schere Ost, zur Baugrubensicherung entlang der Montpellierbrücke, zu Inspektions-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten am Brückenbauwerk und der damit verbundenen Räumung der Parkplätze unter der Brücke sowie zur Abstimmung des finalen Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgetragen.

Erläuterung:

Die baulichen Vorgaben sind im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Die sonstigen Vorgaben sind im Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplan verankert.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.8 **Landschafts- und Forstamt,** Schreiben vom 03.01.2022 und vom 10.03.2022

Es wird festgestellt, dass das Baufeld zu 100 % überbaut ist, für Teilbereiche ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Es wird kritisch hinterfragt, ob und inwieweit eine Fassadenbegrünung tatsächlich gedeihen kann.
Es wird angeregt, die (private) Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (östlich der kleinen Bahnrandstraße/ Stich nach Norden und nördlich des Czernyrings) als "Grünfläche" festzusetzen, um sicher zu stellen, dass die Fläche dauerhaft von Überbauung freigehalten und die Fläche adäquat begrünt werden kann.

Erläuterung:

Grenzständige Fassaden sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Für alle sonstigen Fassaden ist es Angelegenheit des Vorhabenträgers, für ausreichende Wuchsbedingungen Sorge zu tragen.

Eine Festsetzung der privaten Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (östlich der kleinen Bahnrandstraße/ Stich nach Norden und nördlich des Czernyrings) als "Grünfläche" wird angesichts der geringen Breite und der teilweise vorhandenen Überdeckung durch die geplante Fußgängerbrücke als städtebaulich nicht zwingend erforderlich erachtet. Dessen ungeachtet steht es dem Vorhabenträger frei, die Fläche zu begrünen.

Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgt nicht.

1.5.9 **Amt für Verkehrsmanagement,** Schreiben vom 10.03.2022

In der Begründung ist klarzustellen, dass zwar oberirdische Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nicht zulässig sind, aber dennoch öffentliche Parkplätze im Straßenraum angeordnet werden.
Es wird angeregt, in der Begründung im Kapitel 4.2 „Verkehr" zu ergänzen, dass Flächen für Fahrradabstellanlagen (mit Option Fahrradmietung bspw. nextbike) auf Privatfläche vorgesehen werden.
Es wird nachgefragt, ob Fernbusse, die über die Bahnrandstraße und den Unterflieger ausfahren werden, im Verkehrsgutachten berücksichtigt wurden.
Hinsichtlich der LKW-Anlieferung wird darauf hingewiesen, dass rückwärtiges Rangieren auf der Fahrbahn oder auf sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig ist. Die Anlieferung für KEP-Dienste und die Abfallentsorgung ist noch ungeklärt, ebenso die kurzfristige Stellplatzversorgung für Lieferdienste, Ärzte, Handwerker, usw.
Bei der Ermittlung der Anzahl der Fahrradstellplätze muss die Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) herangezogen werden. Auf dieser Grundlage sind deutlich mehr Fahrradstellplätze herzustellen als im Verkehrsgutachten angegeben.
Zum Querungsverhalten von Zufußgehenden und Radfahrenden wird ange-

merkt, dass Zufußgehende die Straße nicht queren, wenn es auf der anderen Seite keinen Gehweg gibt. Radfahrende allerdings sind nicht verpflichtet den Radweg zu nutzen. Sie können auf die Fahrbahn ausweichen und somit auch queren.

Erläuterung:

Zu öffentlichen Parkplätzen: Der Anregung wird Rechnung getragen.

Zu Fahrradabstellplätzen: Fahrradabstellplätze werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Insofern sollte auf entsprechende Aussagen in der Begründung verzichtet werden.

Zum Fernbusverkehr: Im Verkehrsgutachten wurde der Fernbusverkehr in der Morgenspitze mit je 12 Quell- und Zielfahrten und in der Abendspitze mit jeweils 20 Quell- und Zielfahrten berücksichtigt.

Zur LKW-Anlieferung: Die Planung berücksichtigt, dass rückwärtiges Rangieren auf der Fahrbahn oder auf sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig ist. Eine Abfallbereitstellung auf öffentlichen Flächen erfolgt nicht. Für Lieferdienste stehen öffentliche Flächen im Straßenseitenraum zur Verfügung. Über deren verkehrsrechtliche Ausweisung ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Zur Ermittlung der notwendigen Fahrradstellplätze: Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant, sondern ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Querungsverhalten von Zufußgehenden und Radfahrenden: Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant. Im Übrigen wurde die Straßenplanung und damit auch die Anordnung mit dem Amt für Verkehrsmanagement eng abgestimmt.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.10 **Verband Region Rhein-Neckar,** Schreiben vom 28.01.2022

Der Verband Region Rhein-Neckar schließt sich der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 27.01.2022 vollumfänglich an. Es wird die Notwendigkeit zur Anpassung der Festsetzungssystematik (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe) betont, um raumordnerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 27.01.2022 (siehe Kapitel 1.5.1) verwiesen.

1.5.11 **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim,** Schreiben vom 27.01.2022

Es besteht die Möglichkeit, dass bis etwa 8.000 qm Verkaufsfläche Märkte mit innenstadtrelevantem Sortiment entstehen können. Damit entstehen außerhalb der gewachsenen zentralen Einkaufslagen Zulässigkeiten in einer Größenordnung, die mit der bestehenden Steuerungssystematik des interkommunalen Flä-

chennutzungsplans nicht übereinstimmen. Es wird ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung einer Sonderbaufläche gesehen. Alternativ könnte das interkommunale Einvernehmen auch durch eine mit den Mitgliedsgemeinden im Nachbarschaftsverband erstellte generelle Steuerungskonzeption für Vorhaben dieser Art in bestimmten siedlungsstrukturellen Lagen erreicht werden.

Darüber hinaus werden zu den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Anmerkungen gemacht:

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird als besonders problematisch angesehen, da diese demnach in vielen Teilbereichen des Gebäudes zugelassen werden können, solange diese mit den Maßgaben der Regional- und Landesplanung in Einklang stehen. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind ohnehin nach Festsetzung 2.1. ohne nähere Sortimentsbeschränkungen in vielen Teilen des Gebäudes zulässig. Damit wären in der Summe, zentrenrelevante Sortimente auf rund 8.000 qm Verkaufsfläche möglich.

  Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nur in Bezug auf die Außenkubatur und Fassadengestaltung verbindlich. Die Raumaufteilung im Innern ist nur eine unverbindliche - wenn auch derzeit vermutlich vorgesehene - Ausgestaltungsmöglichkeit. Die tatsächlich vorgesehenen Vorhaben werden im Durchführungsvertrag geregelt, der dem Nachbarschaftsverband nicht vorliegt und ohne Beteiligung des Nachbarschaftsverbands geändert werden kann. Die dadurch entstehende höchstmögliche Flexibilität für die weiteren Detailplanungen verhindert die Beurteilung der möglichen Planungsauswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge in der Stadt und im Umland.
- In Bezug auf den Sportmarkt wird darauf hingewiesen, dass Fahrräder, die regelmäßig auch als zentrenrelevant angesehen werden, so zum Beispiel im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heidelberg, innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig sind.
- Gegen die Realisierung eines Nahversorgungsmarkts mit 1.500 m² Verkaufsfläche bestehen keine Einwände.
- Es wird um Konkretisierungen in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gebeten.
- Die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan wird mit Blick auf die umfangreichen planungsrechtlichen Zulässigkeiten für nicht ausreichend gehalten. Es finden sich derzeit lediglich Ausführungen zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan skizzierten Planungen sowie der Verweis darauf, dass der Durchführungsvertrag die verbindlichen Regelungen trifft. Die oben dargestellten Zulässigkeiten werden bislang nicht näher begründet.

Es wird darum gebeten, falls noch nicht geschehen, zumindest das Oberzentrum Mannheim und das Mittelzentrum Schwetzingen an dem Verfahren mit zu beteiligen.

Erläuterung:

Die geforderte Beteiligung des Oberzentrums Mannheim und des Mittelzentrums Schwetzingen ist zwischenzeitlich erfolgt (siehe Kapitel 1.6).

Der Anregung wird Rechnung getragen, indem für die großflächigen Einzelhandelbe-

triebe die Zulässigkeit auf jeweils das im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Geschoss begrenzt wird.

Die Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten entfällt.

Fahrräder werden nicht mehr als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Sonstige Änderungen an der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit Sportartikeln erfolgen nicht.

1.5.12 **Abwasserzweckverband Heidelberg,** Schreiben vom 13.01.2022

Es wird auf einen bestehenden Kanal DN 500 hingewiesen. Der Kanal ist in Betrieb und ist bis zum Bau eines öffentlichen Kanals in der Bahnrandstraße zu berücksichtigen. Bei vorheriger Hochbebauung ist der Kanal umzulegen.
Zur geplanten Entwässerung wird im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung genommen. Die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg sind einzuhalten. Der zur Probenahme erforderliche Prüfschacht ist stets zugänglich zu gestalten.

Erläuterung:

Der Kanal wurde zwischenzeitlich verlegt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.13 **Naturschutzbeauftragter,** Schreiben vom 19.01.2022

Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes kann das beabsichtigte Vorhaben gemäß den in den vorliegenden Unterlagen dargestellten Ausführungen in der Fassung vom 08.09.2021 mit der Ergänzung der Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,7 verwirklicht werden. Voraussetzung ist jedoch die Einbeziehung der in den Stellungnahmen der Stadt Heidelberg vom 09.03.2021, des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg vom 11.03.2021, des NABU Heidelberg vom 11.02.2021 und des Naturschutzbeauftragten vom 10.03.2021 gemachten Aussagen.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterungen zu den Stellungnahmen des Umweltamts (siehe Kapitel 1.3.7), des Landesnaturschutzverbandes (siehe Kapitel 1.3.13), des NABU Heidelberg (siehe Kapitel 1.3.19), und des Naturschutzbeauftragten (siehe Kapitel 1.3.14) verwiesen.

Weitergehende Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.5.14 **Stadtwerke Heidelberg,** Schreiben vom 20.01.2022

Es wird auf die Stellungnahme vom 24.03.2021 verwiesen.
Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH werden das komplette Areal mit Glasfaser erschließen.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 24.03.2021 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.15). Die Hinweise zur Leitungsverlegung sind nicht bebauungsplanrelevant.

Änderungen an Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.5.15 **Rhein-Neckar-Verkehr GmbH,** Schreiben vom 17.01.2022

Die rnv plant eine Buslinie durch die Bahnrandstraße zu führen. Es wird um die Beachtung der einschlägigen Normen der RASt gebeten.
Im Bereich des Hotels und des Einzelhandels soll eine Haltestelle eingerichtet werden. Es wird um Abstimmung gebeten.
Es wird um die Prüfung einer Fußgängerquerung über die Speyerer Straße in Verlängerung der geplanten Fußgängerbrücke und im Falle von geplanten LSA in der Bahnrandstraße um die Umsetzung einer Busbeschleunigung gebeten.

Erläuterung:

Die Anregung zur Beachtung der einschlägigen Normen der RASt und zur Abstimmung hinsichtlich der Einrichtung einer Haltestelle sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern im Rahmen der Straßenplanung zu beachten.

Eine mögliche Fußgängerquerung über die Speyerer Straße in Verlängerung der geplanten Fußgängerbrücke liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Anregung einer Busbeschleunigung ist nicht bebauungsplanrelevant, sondern ist im Rahmen der Erschließung beachten.

Änderungen an Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.5.16 **Deutsche Telekom Technik GmbH,** Schreiben vom 11.01.2022

Es wird auf die Stellungnahme vom 02.03.2021 verwiesen.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 02.03.2021 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.16). Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.5.17 **IHK Rhein-Neckar,** Schreiben vom 21.01.2022

Die IHK weist darauf hin, dass Fahrräder und Sportgeräte im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Heidelberg als zentrenrelevantes Sortiment ausgewiesen sind, die textlichen Festsetzungen diese allerdings als nichtzentrenrelevant auflisten. Dadurch sei der Anteil der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten signifikant erhöht, jedoch sollte insbesondere an der restriktiven Aufteilung von Sportartikeln, Schuhen und Bekleidung festgehalten werden. Das Sortiment Fahrräder solle hinsichtlich negativer städtebaulicher Auswirkungen überprüft werden.

Es wird hinterfragt, ob die Erweiterungspläne des Decathlon-Sportfachmarkt in Schwetzingen bei der Beurteilung des Einzugsgebiets sowie der Umsatzumverteilungen eingeflossen ist.

Ansonsten sei eine Kompatibilität mit den raumordnerischen Geboten aus Sicht der IHK möglich, gegebenenfalls sollten jedoch Verkaufsflächenmaxima für weitere Sortimente in den textlichen Festsetzungen etabliert werden.

Erläuterung:

Die Festsetzung, dass großflächiger Einzelhandel mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche zulässig ist, resultiert aus einer konkreten Ansiedlungsabsicht. Diese Ansiedlungsabsicht wurde durch das Gutachten „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes in Heidelberg, Standortbereich Czernyring/An der Montpellierbrücke, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ (Stadt+Handel, Dortmund/Karlsruhe, 21.07.2021) hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und ihrer Auswirkungen auf die Innenstadt und sonstige zentrale Versorgungsbereiche in Heidelberg und in den umgebenden Gemeinden geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben ist zudem konform Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg 2001 sowie zu den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Voraussetzung für die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit ist jedoch eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel, für Schuhe sowie für Bekleidung auf in der Summe insgesamt 800 m². Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel darf dabei maximal 450 m², für Schuhe maximal 600 m² und für Bekleidung maximal 600 m² betragen.

Fahrräder werden künftig nicht mehr als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Sonstige Änderungen an der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit Sportartikeln erfolgen nicht.

In der Auswirkungsanalyse zum geplanten Sportmarkt ist dargelegt, dass die Erweiterung des Decathlon-Sportfachmarktes in Schwetzingen auf 3.800 m² Verkaufsfläche (bei Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf 800 m² Verkaufsfläche) angesichts des Planungsstandes (regionales Planverfahren steht noch aus) keine Berücksichtigung im Gutachten fand. Eine Berücksichtigung scheint zudem nicht geboten, da dem Standort in Schwetzingen keine raumordnerische oder städtebauliche Schutzwürdigkeit zukommt.

1.5.18 **Polizeipräsidium Mannheim,** Schreiben vom 22.12.2021 und 28.12.2021

Bezüglich verkehrlicher Belange wird auf Stellungnahme vom 11.03.2021 verwiesen. Auch wird auf die VwV-Stellplatz hingewiesen.

Zudem wird auf die grundsätzlichen polizeilichen Aspekte zur Kriminalprävention hingewiesen.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 11.03.2021 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.20).

Die Zahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen wird im Bebauungsplan konkret geregelt. Eine Zahl von 0,7 Stellplätzen je Wohnung wird angesichts der Lage des Bauvorhabens im Stadtgefüge als ausreichend erachtet. Für alle sonstigen Nutzungen ergibt sich die Zahl notwendiger Stellplätze aus der "Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)".

Die Hinweise zur Kriminalprävention sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Erschließung sowie bei der Umsetzung von Hochbaumaßnahmen zu beachten.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.6 Beteiligung der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 24.06.2022 wurden die Nachbargemeinden sowie die Stadt Schwetzingen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden wurden folgende Gemeinde angeschrieben:

Stelle und Anschrift	Anregungen ja	Anregungen nein	Antwort	laufende Nummer
Stadt Eppelheim				
Gemeinde Oftersheim				
Gemeinde Plankstadt	X		07.07.2022	1.6.1
Stadt Schwetzingen		X	07.07.2022	
Gemeinde Edingen-Neckarhausen		X	27.06.2022	
Stadt Mannheim	X		01.07.2022	1.6.2
Stadt Ladenburg				
Gemeinde Dossenheim				
Gemeinde Wilhelmsfeld				
Stadt Schönau	X		07.07.2022	1.6.3
Stadt Neckargemünd		X	28.06.2022	
Gemeinde Bammental				
Gemeinde Gaiberg				
Stadt Leimen				
Gemeinde Sandhausen				

1.6.1 **Gemeinde Plankstadt,** Schreiben vom 07.07.2022

Die Gemeinde Plankstadt sorgt sich um den zukünftigen Erhalt der Leistungsfähigkeit der Speyerer Straße, da hier auch für das Umland wichtige Busverbindungen laufen und eine Vielzahl baulicher Entwicklungen entlang der Straße ge-

plant bzw. realisiert sind.

Es wird um Übersendung des Verkehrsgutachtens gebeten.

Erläuterung:

Das geplante Vorhaben wird hinsichtlich des Kfz-Verkehrs nicht von der Speyerer Straße, sondern über den Unterflieger im Zuge des Czernyrings erschlossen. Das Verkehrsgutachten weist für diese Anbindungen ausreichende Leistungsfähigkeiten nach.

Das Verkehrsgutachten wurde der Gemeinde am 12.07.2022 zugesandt.

1.6.2 **Stadt Mannheim,** Schreiben vom 01.07.2022

Die Stadt Mannheim begrüßt, dass Fahrräder bei den für einen Sportfachmarkt geplanten Verkaufsflächen entgegen der Wirkungsanalyse in die maximal 800 qm Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente einbezogen werden.

Ansonsten sieht die Stadt Mannheim ihre öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es werden keine Anregungen und Bedenken in das Planverfahren eingebracht.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.6.3 **Stadt Schönau,** Schreiben vom 07.07.2022

Die Stadt Schönau hat festgestellt, dass in der Wirkungsanalyse Sportartikel die Einwohnerzahlen von Schönau und Neckarsteinach vertauscht wurden.

Erläuterung:

Es ist korrekt, dass in der Wirkungsanalyse Sportartikel die Einwohnerzahlen für Schönau und für Neckarsteinach vertauscht wurden. Angesichts der Gesamtsumme der Einwohner im räumlichen Einzugsgebiet, der vergleichsweise geringen Differenz der Einwohnerzahlen beider Gemeinden (ca. 600) und der ähnlichen Lage beider Gemeinden in Bezug auf die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist dieser Fehler in der Wirkungsanalyse ohne Auswirkungen auf das Ergebnis.

1.7 Beteiligung der berührten Behörden

Mit Schreiben vom 24.06.2022 wurden die berührten Behörden über die zwischen der Stadtverwaltung Heidelberg und dem Vorhabenträger vereinbarten Änderungen an den textlichen Festsetzungen verständigt, mit denen den von diesen Behörden vorgetragenen Stellungnahmen Rechnung getragen werden soll. Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden wurden folgende Behörden beteiligt:

Stelle und Anschrift	Anregungen	Antwort	laufende

	ja	nein		Nummer
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe	X		05.07.2022	1.7.1
Verband Region Rhein-Neckar, M 1, 4 - 5, 68161 Mannheim	X		07.07.2022	1.7.2
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim	X		08.07.2022	1.7.3

1.7.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde, Schreiben vom 05.07.2022

Das Regierungspräsidium bestätigt eine Übereinstimmung mit den flächenbezogenen und mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung. Die Auswirkungsanalysen wurden bereits mit Schreiben vom 27.01.2022 als nachvollziehbar erachtet.

Die überarbeiteten Festsetzungen tragen dem mit Schreiben vom 27.01.2022 vorgetragenen Einwand Rechnung, wonach ursprünglich ein zu großer räumlicher Spielraum für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorgesehen war und dieser über geschossbezogene Festsetzungen der Zulässigkeit näher zu bestimmen sei. Die ausnahmsweise Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten ist im vorliegenden Entwurf nicht mehr enthalten. Dem diesbezüglichen Einwand wurde demnach Rechnung getragen.

Der vorliegenden Planung stehen im Ergebnis keine Belange der Raumordnung entgegen.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.7.2 Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 07.07.2022

Der Verband Region Rhein-Neckar schließt sich der abgestimmten Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 05.07.2022 vollumfänglich an.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 05.07.2022 (siehe Kapitel 1.7.2) verwiesen.

1.7.3 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 08.07.2022

Der Nachbarschaftsverband begrüßt die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplanentwurf in Bezug auf den Entfall der ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht näher bestimmtem großflächigem Einzelhandel und der Zuordnung des Sortiments „Fahrräder'' zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Dadurch re-

duzieren sich Art und Umfang der möglichen Nutzungen deutlich.
Gleichwohl werden die in den bisherigen Stellungnahmen genannten Punkte dem Grunde nach weiter aufrecht erhalten. Gegen die Zulässigkeit des Nahversorgungsmarkts mit 1.500 m² Verkaufsfläche hat der Nachbarschaftsverband keine Einwände.

Erläuterung:

In den Stellungnahmen vom 03.03.2021 (siehe Kapitel 1.3.12) und vom 27.01.2022 (siehe Kapitel 1.5.11) wurde ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. für eine mit den Mitgliedsgemeinden im Nachbarschaftsverband erstellte generelle Steuerungskonzeption für Vorhaben dieser Art gesehen.

Die Stadt Heidelberg teilt diese Auffassung nicht, da die Fläche des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Zudem ist sie im Einheitlichen Regionalplan sowohl als „Siedlungsfläche Wohnen“ wie auch als „zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“ dargestellt. Die Planung passt sich an diese Vorgaben an; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Stellungnahme vom 27.01.2022 wurde zudem eine Beteiligung des Oberzentrums Mannheim und des Mittelzentrums Schwetzingen gefordert. Diese Beteiligung ist zwischenzeitlich erfolgt (siehe Kapitel 1.6).

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.