

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften

„Weststadt –  
Südlich der Brücke Hebelstraße“  
Nr. 61.32.04.36.00

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

Stand: Fassung vom 12.06.2023  
(Fassung zum Satzungsbeschluss)

## 1 Verfahren und Abwägung

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.06.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger „stadtblatt“ am 14.07.2021.

### 1.2 Reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Durchführung der regulären Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.03.2023 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung wurde in der Zeit vom 30.03.2023 bis zum 02.05.2023 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme ein.

#### 1.2.1 Ein Bürger, Schreiben vom 19.04.2023

Der Bürger argumentiert, dass die geplante Baulinie an der südlichen Grenze der geplanten Bebauung entlang der Römerstraße deutlich über die Bestandbebauung hinausgeht und der Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze nach Landesbauordnung nicht eingehalten wird. Ebenfalls befindet sich die anschließende Baugrenze genau auf der Grenze von Römerstraße 96 (Flurstück 2356/1) zum Grundstück Römerstraße 98. Es wird ein Mindestabstand von 2,50 Meter sowohl für oberirdische wie auch auf für unterirdische Gebäudeteile gefordert.

Zudem überschreite das „zurückspringende“ 4. OG (Staffelgeschoss) die maximal zulässige Gebäudehöhe von 127,00 m.ü.N.N. für TF 3.

Diese Punkte würden zur Störung der Ruhe, zur Verdunklung des Grundstücks und zur Beeinträchtigung der Privatsphäre führen. Das beeinträchtigt die Wohnqualität und den Wert der Immobilie unangemessen.

#### **Behandlung:**

*Die Stadt Heidelberg sieht sich gehalten, im Interesse einer Deckung des erheblichen Wohnungsbedarfs die bestehenden innerörtlichen Entwicklungspotenziale für eine Wohnbebauung so zu nutzen, dass die städtebaulich noch verträgliche bauliche Dichte ausgeschöpft wird. Eine Begrenzung der zulässigen Gebäudetiefe auf die geringe Tiefe der angrenzenden Bestandsbebauung würde die gebotene städtebauliche Verdichtung nicht ermöglichen.*

*Die Zulässigkeit des Grenzanbaus wird in den Bereichen, in denen eine Baulinie festgesetzt ist, durch den Bebauungsplan geschaffen. In den Bereichen, in denen Baugrenzen festgesetzt sind, sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten. Unterirdische Gebäudeteile sind jedoch ohne Abstandsflächen zulässig.*

*Das „zurückspringende“ 4. OG (Staffelgeschoss) entlang der Römerstraße befindet sich nur auf dem nördlichen Teil der Bebauung. An der südöstlichen Grundstücksgrenze*

*wird an der Römerstraße die maximal zulässige Gebäudehöhe von 127,00 m ü.NN eingehalten. (In der Ansicht Ost ist das Staffelgeschoss des geplanten Gebäudes am Bernhard-Fries-Weg dünn angedeutet, die genaue Lage und Abgrenzung des Staffelgeschosses ist in den anderen Plänen eindeutig erkennbar).*

*Eine unangemessene Beeinträchtigung der Ruhe und Privatsphäre ist nicht ersichtlich, da sich in der Südfassade der geplanten Grenzbebauung keine Fassadenöffnungen befinden. Eine relevante Verdunkelung des Grundstücks durch eine im Norden gelegene Neubebauung ist nicht erkennbar.*

*Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt nicht.*

### 1.3 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 28.03.2023 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		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe		X	27.04.2023	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen, 76247 Karlsruhe		X	30.03.2023	
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, 73712 Esslingen a. N.	X		28.04.2023	1.3.1
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		24.04.2023	1.3.2
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 5, 76137 Karlsruhe	X		02.05.2023	1.3.3
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt	X		06.04.2023	1.3.4
Amt für Umweltschutz, Energie und Gewerbeaufsicht	X		15.05.2023	1.3.5
Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)	X		02.05.2023	1.3.6

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim		X	28.04.2023	
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinstr. 1, 68161 Mannheim		X	27.04.2023	
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		30.03.2023	1.3.7
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		20.04.2023	1.3.8
Kurpfälzisches Museum Stadt Heidelberg, Schiffgasse 10, 69117 Heidelberg	X		17.04.2023	1.3.9
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	30.04.2023	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		25.04.2023	1.3.10
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		27.04.2023	1.3.11
Vodafone BW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel		X	27.04.2023	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim		X	24.04.2023	
Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim	X		30.03.2023	1.3.12
Netze BW GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart		X	21.04.2023	
MVV Netze GmbH, Luisenring 49, 68159 Mannheim		X	31.03.2023	

### 1.3.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 28.04.2022

Durch die Planungen ist randlich ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW (Neolithische Siedlung) betroffen. Es wird um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gebeten. Trotz der zahlreichen Bodeneingriffe für die Bestandsgebäude ist nicht auszuschließen, dass sich archäologische Funde und Befunde im Plangebiet erhalten haben. Für Rückbauarbeiten unter GOK und Bodeneingriffe für den Neubau ist daher eine archäologische Baubegleitung notwendig. Diese ist möglichst frühzeitig mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg abzustimmen und dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Es wird auf §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

**Behandlung:**

*Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das archäologische Kulturdenkmal und die daraus folgenden Handlungspflichten ergänzt.*

### 1.3.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 24.04.2023

Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es werden lediglich Hinweise zu den Themen Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz gegeben.

**Behandlung:**

*Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.*

*Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.*

### 1.3.3 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Schreiben vom 02.05.2023

Bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung vorgebracht. Es werden detaillierte Hinweise zum Betrieb und den Anlagen der DB gegeben.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Eisenbahnbetrieb nicht behindert oder gefährdet werden darf. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Blendwirkungen.

Die geplante Maßnahme darf keine Auswirkungen auf Bahnanlagen und Bahngelände haben.

Der Zugang zu den Gleisanlagen muss jederzeit, auch während der Bauarbeiten, für Rettungs- und Einsatzkräfte sowie für DB Mitarbeiter und von der DB beauftragte Dritte sichergestellt sein. Die Schutzabstände zu den Oberleitungsanlagen sind einzuhalten. Es sind Kranvereinbarungen zu treffen.

Es kommt zu bahnbetriebsbedingten Immissionen (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc). Kosten von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind durch die Betroffenen oder durch die Kommune zu tragen.

**Behandlung:**

*Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Maßnahmen zum Bahnlärmenschutz 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 und auf bauordnungsrechtlicher Ebene nachgewiesen werden kann. Auf Ebene der Bauleitplanung sind weitergehende Regelungen nicht erforderlich.*

*Die sonstigen Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme vom Vorhabenträger zu beachten. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.*

*Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.*

**1.3.4 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt, Schreiben vom 06.04.2023**

Das Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis hat keine Einwände hinsichtlich des dargestellten Vorhabens, solange das Wasserrechtsamt miteinbezogen wird.

Auf die Hinweis- und Abstimmpflicht beim Verdacht auf Altlasten wird hingewiesen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm im Sinne der TA Lärm zu treffen und einzuhalten.

**Behandlung:**

*Die Untere Wasserbehörde beim Umweltamt der Stadt Heidelberg wurde in das Verfahren einbezogen. Seitens des Umweltamts – Untere Bodenschutzbehörde - wurden keine Hinweise auf Eintragungen im Altlastenkataster vorgetragen.*

*Die erforderlichen Regelungen zum Schutz vor Lärmimmissionen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs nach Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens festgesetzt.*

*Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.*

**1.3.5 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 15.05.2023**

**Grundsätzliches zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Es wird darum gebeten, folgenden Satz zu ändern:

„Von der begrünten Dachfläche werden maximal ~~30 %~~ **40 %** der begrünten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung ~~überdeckt überbaut.~~“

In der Legende sind Großsträucher aufgeführt, welche nicht im Plan verortet sind.

### **Grundsätzliches zur Begründung**

Es wird empfohlen zu vermerken, dass in Bezug auf die Flächenanteile der Dachbegrünung auch in Kombination mit PV-Anlagen vom Handlungsleitfaden abgewichen wird und die Angaben vom VEP gelten.

### **Technischer Umweltschutz**

Es wird darum gebeten, in der Begründung unter Punkt 7.1 „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ die bioklimatische Belastung zu ergänzen. Momentan sind mikroklimatische Effekte im Bestand noch nicht aus dem Stadtklimagutachten herauszulesen und müssen lokal bewertet werden. Gerade durch die Neuversiegelung muss die Hitzeminderung durch die beschriebenen Begrünungsmaßnahmen Gegenstand der Planung sein.

### **Technischer Gewässerschutz und Wasserrecht / Untere Wasserbehörde**

Im VEP ist vermerkt, dass die Ausführung als Retentions Gründach in Prüfung ist. Im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils im Plangebiet ein Retentions Gründach mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,2$  und einer Substratstärke von  $\geq 8$  cm zu befürworten.

### **Gewerbeaufsicht / Untere Immissionsschutzbehörde**

Es wird darum gebeten, in der textlichen Festsetzung für die Grundrissorientierung auch Fenster im Innenhof, an denen der Schwellenwert von 60 dB(A) in der Nacht überschritten ist, zu berücksichtigen. Der Schwellenwert von 70 dB(A) für die Tageszeit ist im Innenhof überall eingehalten.

Es sind für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) an Fassaden für Verkehrslärm ab einem Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen (verglaste Vorbauten / Loggien mit offenen Elementen). Dabei ist es aber ausreichend, wenn für jede Wohnung mindestens ein Außenwohnbereich in ausreichendem Maße vor Lärm geschützt ist.

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie hätte die Realisierung der vom Lärmgutachter vorgeschlagenen Lärmschutzwand zwischen den südlichen Fassaden der Häuser A und G zwecks Reduktion des Schalldruckpegels im Innenhof begrüßt bzw. eigentlich für erforderlich gehalten. Falls die Planung insgesamt trotz Überschreitung der Schwellenwerte von 60 / 70 dB(A) fortgesetzt werden soll, die weitere Planung / Ausführung unter Berücksichtigung der immissionsschutz- / planungsrechtlichen gesetzlichen Vorgaben sorgfältig gutachterlich abzuwägen und ausführlich begründen zu lassen.

### **Natur- und Landschaftsschutz / Untere Naturschutzbehörde**

Es wird auf die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Bauzeitenbeschränkungen hingewiesen. Wenn die Bauzeitenregelung nicht eingehalten wird, ist eine ökologische Bauüberwachung notwendig, welche im Winterhalbjahr Spalten am Gebäude bspw. mit Bauschaum verschließt.

Es wird empfohlen dies sowie die weiteren im Durchführungsvertrag genannten Vermeidungs- / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an geeigneter Stelle in den

Planunterlagen aufzuführen, damit diese bei der Prüfung des Bauantrags berücksichtigt werden. Ferner wird darum gebeten, im Durchführungsvertrag zu ergänzen, dass der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausführungsnachweis der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzulegen ist.

### **Energie und Klimaschutz**

Es wird darum gebeten, in den Planunterlagen aufzuführen, dass gemäß Durchführungsvertrag der Effizienzstandards KfW Eff 40 sowie ein Anschluss an das Fernwärmenetz umzusetzen sind, damit dies bei der weiteren Planung sowie bei der Prüfung des Bauantrags berücksichtigt wird.

### **Behandlung:**

#### **Grundsätzliches zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

*Der Anregung, den folgenden Satz zu ändern: „Von der begrünten Dachfläche werden maximal ~~30 %~~ **40 %** der begrünten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung ~~überdeckt~~ überbaut.“ wird Rechnung getragen. Großsträucher werden aus der Legende des VEP gestrichen.*

#### **Grundsätzliches zur Begründung**

*Der Anregung zu vermerken, dass in Bezug auf die Flächenanteile der Dachbegrünung auch in Kombination mit PV-Anlagen vom Handlungsleitfaden abgewichen wird und die Angaben vom VEP gelten, wird Rechnung getragen.*

#### **Technischer Umweltschutz**

*Der Anregung, in der Begründung unter Punkt 7.1 zu ergänzen, dass die bioklimatische Belastung zu den Prüfkriterien gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zählt, wird Rechnung getragen. Durch Begrünungsmaßnahmen wird eine Aufwertung der bioklimatischen Situation erreicht.*

#### **Technischer Gewässerschutz und Wasserrecht / Untere Wasserbehörde**

*Die Anregungen zur genauen Ausgestaltung des Gründachs sind nicht bebauungsplan-relevant, sondern sind im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme vom Vorhabenträger zu beachten. Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.*

#### **Gewerbeaufsicht / Untere Immissionsschutzbehörde**

*Der Anregung, in der textlichen Festsetzung für die Grundrissorientierung auch Fenster im Innenhof, an denen der Schwellenwert von 60 dB(A) in der Nacht überschritten ist, zu berücksichtigen, wird durch eine Anpassung der Festsetzung Rechnung getragen.*

*Für Außenwohnbereiche werden keine zwingenden Schallschutzvorgaben getroffen, da ansonsten zu erwarten wäre, dass Wohnungen ohne Außenwohnbereiche realisiert werden. Im Unterschied z.B. zu Schlafräumen, bei denen eine Nutzung aus der Zweckbestimmung einer Wohnung zwingend folgt, ist eine Nutzung von Außenwohnbereichen in das eigene Ermessen der Bewohner gestellt. Der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof steht zusätzlich allen Bewohnern als Außenbereich zur Verfügung.*

*Die vom Lärmgutachter vorgeschlagenen Lärmschutzwand zwischen den südlichen Fassaden der Häuser A und G hätte keinen umfassenden Schallschutz für die geplante Bebauung bewirkt, aber die Qualität der Wohnungen insbesondere in den unteren Geschossen stark eingeschränkt. Daher wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und der Schallschutz alleine durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden und durch Vorgaben zur Grundrissorientierung umgesetzt.*

**Natur- und Landschaftsschutz / Untere Naturschutzbehörde**

*Regelungen zu Bauzeitenbeschränkungen können in einem Bebauungsplan mangels geeigneter Festsetzungsmöglichkeiten nicht getroffen werden. Die im Durchführungsvertrag vereinbarten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Vorgaben zur Bauzeitenregelung werden als Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.*

**Energie und Klimaschutz**

*Die im Durchführungsvertrag vereinbarte Ausführung des Vorhabens im Effizienzstandards KfW Eff 40 sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz werden als Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.*

**1.3.6 Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 02.05.2023**

**Allgemeines**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung [des auf der Ostseite der Römerstraße gelegenen] „Schulcampus Mitte“ ist eine eventuell nötige Anpassung der Lichtsignalanlage bzw. des Knotens Hebel-/ Römerstraße konzeptabhängig zu berücksichtigen. Damit sollen sich auf der Nord-/ Nordostseite des B-Planbereiches infrastrukturelle Anpassungen/ Verbesserungen insbesondere für die Fußgänger ergeben.

**Anlieferung**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan, S. 9, dargestellte Anlieferfläche auf der Westseite ist zu entfernen, da ansonsten Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer an der Einmündung untereinander nicht gegeben sind und sich die Fläche auf einem Gehweg im Bestand befindet. Anlieferung ist grundsätzlich über Privatfläche abzuwickeln. Das Amt für Mobilität wird im Rahmen des Bauantragsverfahren ein Andienungskonzept einfordern.

Die Darstellung der Fläche für Außenbestuhlung, Anlieferung für das Ladengeschäft/ Müllstandort auf privater Fläche auf der Ostseite wird bestätigt. Eine mögliche Abgrenzung zum öffentlichen Gehweg ist im Detail mit dem Amt für Mobilität, Straßenverkehrsbehörde, abzustimmen.

**Begründung**

Einzig im Bereich des parallel zur Römerstraße verlaufenden Nebenastes sollen einzelne Kurzzeitparkplätze, insbesondere zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs zur Kindertagesstätte, angeordnet werden können (in Begründung ok, aber nicht im Plan „VEP“).

Zu den Absätzen „Öffentlicher Personennahverkehr“ und „Radverkehr“ in der Begründung sind redaktionelle Korrekturen zu den Entfernungen zu den Haltestellen sowie zur Führung der Radwege durchzuführen.

### **Elektroladeinfrastruktur**

Es wird angeregt zwingend Leerrohre etc. vorzuhalten.

### **Fahrradabstellanlagen**

Für das kurzzeitige Parken der Fahrräder von Bewohnern oder deren Besuchern sollten oberirdisch Fahrradabstellbühnen entweder im Bereich der Hauseingänge oder im Innenhofbereich vorgesehen werden. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht ersichtlich. Es wird empfohlen, dafür Flächen im Innenhof zu prüfen.

### **Stellplätze Tiefgarage**

Die Satzung sieht einen Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohnung vor, jedoch werden keine Maßnahmen zur Kompensation der täglichen Wege ohne Kfz aufgezeigt. Es braucht neben dem ÖPNV qualitative hochwertige Alternativen, wenn Menschen auf einen Pkw verzichten sollen. In Quartieren mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel wird immer eine Bandbreite an alternativen Mobilitätsangeboten vorgehalten. Das Amt für Mobilität empfiehlt einen „Mobilitätspunkt“ (sogenanntes „Sharing“ für Fahrrad, Lastenrad, Auto etc.) zu prüfen, da der Stellplatzschlüssel mit 0,5 je Wohnung trotz nachräumigen, gutem ÖPNV-Angebot der Nachfrage/Einstellung der Interessentenseite zum Verzicht eines eigenen Kfz widersprechen kann. Gerade bei Neubauprojekten gehören Mobilitätsstationen zu den Kernbestandteilen einer nachhaltigen Infrastrukturstrategie.

Verzichten Menschen auf einen Pkw, so haben sie häufiger ein Mehrangebot an Fahrrädern, welches sich in der Stellplatzausrichtung widerspiegeln sollte. Das Amt für Mobilität empfiehlt die Prüfung weiterer Doppelparker Kfz bzw. bspw. eine halbe Ebene TG zusätzlich für Kfz zu überlegen, um freiwerdende Flächen mit einem erweitertem Angebot zum Abstellen von Fahrrädern auszuweisen. Sonst kommt es zu Verlagerungen in den öffentlichen Raum mit ggf. ordnungswidrigem Verhalten und in Folge der Notwendigkeit in erhöhtem Maße zu regulieren/ zu kontrollieren. Gleichwohl wird eine reduzierte Stellplatzanzahl Kfz in der TG grundsätzlich begrüßt. Das Amt für Mobilität vertritt den Standpunkt, dass der Stellplatzschlüssel von Investorensseite an die Interessentenseite klar zu kommunizieren ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Zufahrt TG des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Rampenneigung im Außenbereich für die barrierefreie Gehwegsituation auf privater Fläche im Sinne eines zusammenhängenden Gehwegs zu Hauseingang „A“ und KiTa unkomfortabel ist.

### **Stellplätze**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan, S. 9, auf der Ostseite dargestellten Stellplätze 1 bis 5 sind zu entfernen. Dies gilt auch für die acht Fahrradabstellplätze vor Hauseingang „G“.

### **Verkehrsflächen**

Es wird die Frage aufgeworfen, weshalb die Straßenverkehrsflächen auf der Ostseite des B-Plans nicht auch innerhalb Grenze des Geltungsbereichs ausgewiesen sind. Dieser Punkt wird sonst als uneinheitlich eingeschätzt.

#### **Behandlung:**

*Die Stellungnahme zur Anpassung der Lichtsignalanlage bzw. des Knotens Hebel-/ Römerstraße wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenplanung steht einer möglichen Anpassung nicht entgegen.*

*Der Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 9, wird in Bezug auf die dargestellte Anlieferfläche und die Stellplatzflächen entsprechend der Stellungnahme geändert.*

*Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme korrigiert.*

*Die Hinweise zur Elektroladeinfrastruktur, zu zusätzlichen Fahrradabstellflächen und zu Kompensationsmaßnahmen für die verringerten Stellplatzanforderungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Konkretisierung der Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Hinweise und Empfehlungen werden an die Vorhabenträgerin mit der Aufforderung weitergeleitet, zur weiteren Klärung mit dem Amt für Mobilität Kontakt aufzunehmen.*

*Die Straßenverkehrsflächen auf der Ostseite des B-Plans sind durch einen anderen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Daher ist eine Ausweitung des Geltungsbereichs nicht erforderlich.*

### **1.3.7 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 30.03.2023**

Es wird auf die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg und die Zugänglichkeit des Prüfschachts hingewiesen.

#### **Behandlung:**

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung.*

*Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.*

### **1.3.8 Naturschutzbeauftragter der Stadt Heidelberg, Schreiben vom 20.04.2023**

*Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden vom Naturschutzbeauftragten aus ökologischer Sicht für ca. 100 Wohnungen für unzureichend gehalten. Die angedachten floristischen und faunistischen Maßnahmen reichen unter der Berücksichtigung des Klimawandels für eine klimatische Aufwertung des Wohnumfeldes nicht.*

*Es sollten Habitatmöglichkeiten für Mauersegler und Haussperlinge sowie streng geschützten Fledermausarten am Gebäude angeboten werden.*

*Bezüglich der Glasflächen und Beleuchtungskörper wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach aus dem Jahr 2022 verwiesen, mit der Bitte die darin gemachten Aussagen und Anregungen bei der Planung zu berücksichtigen und umzusetzen.*

**Behandlung:**

*Aufgrund der Größe der beplanten Fläche wäre eine Schaffung größerer Grünstrukturen zur weiteren Optimierung der klimatischen Situation nur zu Lasten einer weniger dichten Bebauung und der Anzahl der Wohnungen möglich. Im Rahmen des Vorhabens können aufgrund der kompakten Wohnbebauung nur im vorgesehenen Umfang neue Grünstrukturen geschaffen werden, dies aber im größtmöglichen mit dem städtebaulichen Konzept zu vereinbarendem Maße. In der Abwägung der Belange ist die Nachnutzung mit einer verdichteten Bebauung und die Aufwertung einer innerstädtisch gelegenen, bereits bebauten und versiegelten Fläche städtebaulich sinnvoller als eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.*

*Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Vermeidungs-/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzglas, Fledermauskasten/ -brett) geregelt. Der Anregung ist damit Rechnung getragen.*

**1.3.9 Kurpfälzisches Museum Stadt Heidelberg, Schreiben vom 17.04.2023**

Die zu Wiederbebauung vorgesehenen Grundstücke lägen in unmittelbarer Nähe eines Areals, in dem seit dem Bahnbau von 1910 Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer jungsteinzeitlichen Siedlung bekannt seien. Wegen der vorherigen Bebauung ist kaum mit archäologischer Substanz zu rechnen. Dennoch sollten Abbruch- und Neubauarbeiten durch eine archäologische Beobachtung begleitet werden.

**Behandlung:**

*Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das archäologische Kulturdenkmal und die daraus folgenden Handlungspflichten ergänzt.*

**1.3.10 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 25.04.2023**

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.  
Die Kosten für eine gegebenenfalls notwendigen Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie die Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers bzw. Veranlassers.

**Behandlung:**

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant.*

*Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.*

**1.3.11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.04.2023**

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Insbesondere ist im nordöstlichen Bereich in der Römerstraße nicht auszuschließen, dass sich dort die TK-Linien der Telekom teilweise im Flurstück Nr. 2354 befinden. Da dieser Bereich laut Bebauungsplan nicht bebaut werden darf und eine Nutzungseinschränkung nicht erkennbar ist, würde in diesem Fall die Telekom ihre

TK-Linien gemäß §134 TKG in ihrer jetzigen Lage belassen. Bei der Baumaßnahme sind die TK-Linien entsprechend zu sichern.

Es werden Hinweise gegeben, die bei der Bauausführung zu beachten sind.

**Behandlung:**

*Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.*

*Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.*

**1.3.12 Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 30.03.2023 und 06.04.2023**

Das Polizeipräsidium Mannheim weist auf die Einhaltung der Sichtbeziehungen in den Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken und auf ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen hin. Auf die geltende VwV-Stellplatz wird hierbei hingewiesen.

Zudem wird auf die grundsätzlichen polizeilichen Aspekte zur Kriminalprävention hingewiesen.

**Behandlung:**

*Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird angesichts der innerstädtischen Lage als ausreichend erachtet.*

*Die sonstigen Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.*

*Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.*