

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan Altstadt „Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“

Nr. 61.32.02/31/00

Durchführung des Planverfahrens und
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Stand: Fassung vom 29.01.2024
(Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

1. Verfahren und Abwägung

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 09.12.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 22.12.2021. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 27.09.2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Machbarkeitsstudie für einen Umbau des Ensembles für universitäre Einrichtungen erläutert wurde. In der von zwei Bürgern besuchten Informationsveranstaltung wurde angeregt, bei der weiteren Planung Begrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Anschluss daran bestand – nach Ankündigung im stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 21.09.2022 – in der Zeit vom 28.09.2022 bis einschließlich 12.10.2022 die Möglichkeit, sich im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele der Planung zu informieren.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.03.2023 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung wurde in der Zeit vom 16.03.2023 bis zum 18.04.2023 im Internet und im Kompetenzzentrum der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 13.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und 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		
Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration Baden-Württemberg, Else-Josenhans-Straße 6, 70173 Stuttgart				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Vermögen und Bau Baden- Württemberg , Amt Mannheim und Heidelberg, L4, 4-6, 68161 Mannheim	X		18.04.2023	1.3.1
Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Alberstraße 5, 79104 Freiburg	X		31.03.2023	1.3.2
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Markgrafenstraße 46 76133 Karlsruhe		X	18.04.2023	1.3.3
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen, Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen		X	16.03.2023	1.3.4
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Fachgebiet Archäologische Inventarisat ion, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe	X		05.04.2023	1.3.5
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg		X	20.03.2023	1.3.6
Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg - Untere Denkmalschutzbehörde	X		04.05.2023	1.3.7
Stadtplanungsamt, Stadt Heidelberg - 61.21 vorbereitende Bauleitplanung - 61.13 städtebauliche Verträge/Erschließungsbeiträge				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Stadt Heidelberg - Untere Bodenschutz und Altlastenbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Untere Wasserbehörde - Gewerbeaufsicht und Energie	X		03.05.2023	1.3.8
Kurpfälzisches Museum Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie, Stadt Heidelberg	X		05.05.2023	1.3.9
Verband Region Rhein-Neckar, M 1, 4-5, 68161 Mannheim		X	13.04.2023	1.3.10
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim, Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim		X	20.04.2023	1.3.11
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg		X	29.03.2023	1.3.12
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31), Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg		X	10.04.2023	1.3.13
Landesnatschutzverband, Arbeitskreis Heidelberg, Willy-Brandt- Platz 5, 69115 Heidelberg				
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy- Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Naturschutzzentrum Heidelberg, Hegenichstr. 22, 69124 Heidelberg				
Netze BW GmbH, Hauptstr. 152, 69168 Wiesloch		X	12.04.2023	1.3.14
terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart				
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Kurfürsten-Anlage 42-50, 69115 Heidelberg		X	19.04.2023	1.3.15
MVV Energie AG, Luisenring 49, 68159 Mannheim		X	17.03.2023	1.3.16
GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNL, Kölnische Straße 108 – 112, 34119 Kassel				
DP DHL CREM GmbH, Projectmanagement / Construction, Poststraße 3, 76137 Karlsruhe				
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim		X	11.04.2023	1.3.17
Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel		X	11.04.2023	1.3.18
Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim		X	30.03.2023	1.3.19

Vermögen und Bau Baden- Württemberg, Amt Mannheim und Heidelberg,
Schreiben vom 18.04.2023

<p>Betreffend die unter Ziffer 7.6 angegebenen Flächen:</p> <p>Sonstige versiegelte Fläche: Bestand 1057 qm und künftiges Baurecht ca. 629 qm.</p> <p>Die Vorgabe erscheint zu hoch. Die 629 qm entsprechen ca. 60 % der bisherigen versiegelten Bestandsfläche. Vorschlag neu: künftiges Baurecht 740 qm, ca. 70 % der bisherigen versiegelten Bestandsfläche.</p> <p>Entsprechend gilt das auch für die Aussage, dass etwa 50 % der nicht überbauten Flächen als Grünflächen gestaltet werden können.</p> <p>Das sollte unbedingt ein Ziel sein, aber keine Verpflichtung.</p>
<p>Behandlung:</p> <p>Die unter Ziffer 7.6 der Begründung angegebenen Flächen beruhen auf der vorliegenden Machbarkeitsstudie. Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg wird als Bauherrschaft einen Wettbewerb für die konkrete</p>

Ausgestaltung der Architektur und der zugehörigen Freianlagen durchführen und bestätigt einen großen Grünanteil als grundsätzliches Ziel. Um für die konkrete, nutzungsabhängige Ausgestaltung im Rahmen weiterer Planung auch für die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen noch Spielräume zu lassen, wird in Bezug auf die Begrünung der nicht überbauten Flächen auf die planungsrechtliche Festsetzung exakter Zahlenwerte bzw. Prozentsätze verzichtet.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 31.03.2023

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

Keine

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

Keine

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Eckschen Geröllsandsteins (Unterer Buntsandstein) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur

Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

Behandlung:

Die Hinweise werden an Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg weitergeleitet. Planungsrechtliche Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

**Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 – Raumordnung, Baurecht,
Denkmalschutz**, Schreiben vom 18.04.2023

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt sowie als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen,
Schreiben vom 16.03.2023

Durch den Bebauungsplan werden lediglich Gemeindestraßen, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen tangiert. Aus diesem Grund bestehen keine Einwände oder Anregungen gegenüber dem Vorhaben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom
05.04.2023**Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Oberer Fauler Pelz 1: Amtsgefängnis mit Gebäuden, Höfen und Einfriedung, aus roten Sandsteinquadern gefügtes Gebäude über hohen Hangstützmauern 1847/1848 von Ludwig Lendorff im Charakterfortifikatorischer Bauten der italienischen Frührenaissance erbaut, 1911 Erweiterungsbau im Osten; symmetrische, dreizehnachsige Westfront des dreigeschossigen Altbaus mit Segmentbogenportal unter Dreiecksgiebel, viergeschossiger Erweiterungsbau.

Die in der beiliegenden Begründung auf S. 17 ff. als Konzept geplante Universitäts-Nutzung wurde bereits im grobem Rahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Grundsätzlich bestehen zum Planvorhaben keine Bedenken, es wird

jedoch auf die notwendigen weiteren Schritte in einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren hingewiesen.

Archäologische Denkmalpflege:

Durch die Planungen ist in Heidelberg ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 und ein Prüffall gem. DSchG BW betroffen:

- Neuzeitliches Jesuitenkolleg und Jesuitenkirche (Listen Nr. MA 29, ADAB ID 99711736, siehe Anlage Archäologie)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Schloßberg, sogenannte Schlossfreiheit (Listen Nr. MA 4, ADAB ID 104673632, siehe Anlage Archäologie)

Es wird um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gebeten.

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen der Stadt (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG

Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Behandlung:

Die Hinweise werden an Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg weitergeleitet. Die Begründung zum Entwurf wird mit den entsprechenden Aussagen ergänzt, eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 20.03.2023

Das Gesundheitsamt hat gegen die geplante Nachnutzung der ehemaligen Außenstelle der Justizvollzugsanstalt Mannheim in Universitätsgebäude für Forschung und Lehre bis hin zu einer wissenschaftlichen Wohnnutzung keine Einwände.

Eine Umsetzung des Planentwurfs nach aktueller Konzeption hat aus unserer Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung. Gleichfalls sind durch das bisherige Planvorhaben keine entstehenden Gesundheitsgefahren ersichtlich.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg, Schreiben vom 04.05.2023

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz hat grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der B-Plan-Unterlagen zur Offenlage.

Da im Bebauungsplan keine Höhen festgesetzt werden, sollte eine Text-Ergänzung erfolgen aus der hervorgeht, dass sich die neue Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung am Umgebungsbestand zu orientieren hat.

Behandlung:

Auf die Festsetzung von Höhen wird verzichtet, um für die konkrete architektonische Ausgestaltung im Rahmen eines Architekturwettbewerbs Spielräume zu gewähren. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den in der näheren Umgebung vorhandenen Höhen. Im vorliegenden Fall bedarf es

keiner weiteren Regelungen, eine konkrete Architektur muss sich in diese Höhenentwicklung einfügen. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Stadt Heidelberg,
Schreiben vom 03.05.2023

1. Grundsätzliche Anmerkungen

Angelehnt an die Aussagen in der Begründung auf S. 23 regen wir im Rahmen der weiteren Planung an, folgende Punkte als Anforderungen in der Aufgabenstellung zum nachfolgenden Wettbewerb aufzunehmen:

- einen Mindestgrünflächenanteil von 50 %
- Fassaden- und Mauerbegrünungen
- Begrünung von Nebenanlagen (sofern möglich und sinnvoll)

2. Anmerkungen Technischer Umweltschutz

Begründung Wir bitten zu ergänzen, dass die bioklimatische Belastung zu
Punkt 7.1: gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zählt. Momentan sind
mikroklimatische Effekte im Bestand noch nicht aus dem
Stadtklimagutachten herauszulesen und müssen lokal bewertet
werden. Gerade durch die Neuversiegelung muss die
Hitzeminderung Gegenstand der weiteren Planung sein.

Punkt 6 i. V. Bei der Konkretisierung der Planung ist zu hinterfragen,
m. 7.6 inwiefern eine Überbauung des östlichen Hofes klimaangepasst
gestaltet werden kann. Hierfür sind Angaben zur Substratstärke
der intensiven Begrünung auf den Dachflächen von Relevanz.
Ferner ist zu beachten, dass wenn im östlichen Hof aufgrund der
Überbauung keine Bäume gepflanzt werden können, die
Beschattung der Flächen anderweitig bspw. durch Pergolen
sichergestellt werden muss. Für die restlichen Flächen sollen
Möglichkeiten zur Pflanzung von Bäumen mit Bodenanschluss
geprüft sowie gewährleistet werden.

3. Anmerkungen Technischer Gewässerschutz und Wasserrecht / Untere Wasserbehörde

Wir bitten um die Aufnahme des nachfolgenden Hinweises zum Thema Starkregen in der Begründung unter Punkt 3 und / oder in der Aufgabenstellung des Wettbewerbs:

„Insbesondere im hangseitigen Straßenabschnitt sind nach den Starkregengefahrenkarten der Stadt Heidelberg größere Abflüsse zu erwarten. Bei der Gestaltung von Straßen und angrenzende Anlagen sollte dies berücksichtigt werden.“

4. Anmerkungen Gewerbeaufsicht / Untere Immissionsschutzbehörde

Unter der Voraussetzung, dass in Abhängigkeit der späteren, konkretisierten Planung - sofern erforderlich - Lärmschutzmaßnahmen (nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau bzw. nach TA Lärm) auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt werden, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

5. Anmerkungen Natur- und Landschaftsschutz / Untere Naturschutzbehörde

Ausgehend von den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung weisen wir darauf hin, dass bei Sanierungsarbeiten an den Außenfassaden der Gebäude sowie am Dach eine vorherige artenschutzrechtliche Prüfung notwendig wird.

Begründung

Punkt 4.4.4: Wir bitten den Artenschutzplan 2012 durch nachfolgenden Textbaustein zur Biodiversitätsstrategie Heidelberg, welche den Artenschutzplan enthält, zu ersetzen:

Biodiversitätsstrategie Heidelberg 2021

Mit der Heidelberger Biodiversitätsstrategie aus dem Jahr 2021 kommt die Stadt dem Erfordernis der Aufstellung von Biodiversitätsstrategien durch Bund, Länder und Kommunen nach, die durch die Unterzeichnung des Übereinkommens über die biologische Vielfalt durch die Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1992 geschaffen wurde.

Diese Strategien dienen dem Zweck die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt der Lebensräume, in denen diese Arten leben, zu sichern und zu fördern.

Die Heidelberger Biodiversitätsstrategie besteht aus sieben Eckpunkten, mit den für das Stadtgebiet relevanten biodiversitätsfördernden Schwerpunkten sowie 15 strategischen Kernzielen, die weitere Ziele und Maßnahmen enthalten.

Eckpunkt Spezieller Artenschutz und Biotope – Kernziel Förderung und Schutz der Vielfalt der Arten und Biotope

- *Das Plangebiet liegt in keinem Schwerpunktbereich des Artenschutzplans.*
- *Die Zielartengruppe Fledermäuse sowie die Zielart Mauersegler können potenziell betroffen sein. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden durchgeführt. Maßnahmen zum Animal Aided Design werden geprüft.*

Eckpunkt „Städtische Grünflächen und Stadtentwicklung“ – Kernziel: Förderung von urbanem Grün durch Verankerungen wichtiger Konzepte zum Erhalt der biologischen Vielfalt innerhalb der Stadtplanung

- *Das Vorhaben steht dem Kernziel nicht entgegen. Maßnahmen zur intensiven und extensiven Dachbegrünung bzw. eine Begrünung der Fassaden sind vorgesehen. Ca. 50 % der Freiflächen werden begrünt.*

Das Plangebiet berührt keine weiteren Eckpunkte oder Kernziele der Biodiversitätsstrategie.

**Punkt 6
i. V. m.
7.7** Im Rahmen der weiteren Planung ist in Bezug auf eine Verglasung der Seiten des Verbindungsgangs (östlich am mittleren Gebäude) das Thema Vogelschlag zu berücksichtigen.

**Punkt
7.6 (S.
22)** Im zweiten Satz bitte den § 14 BNatSchG als Quelle ergänzen.

**Punkt
7.7
2.
Absatz** Wir bitten die Absätze des Kapitels wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern:
„... Tier- und Pflanzenarten sowie die ~~heimischen~~ europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (siehe auch § 44 Abs. 5 BNatSchG). Demnach bestehen für diese Arten spezielle Regelungen für zulässige Eingriffe in Bezug auf das Tötungs- und Fangverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt z.B. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff / das Vorhaben das Tötungsrisiko der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und trotz der Anwendung fachlich anerkannter Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt ~~zudem in diesem Fall~~ z.B. nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ~~streng geschützten~~ der genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

**4.
Absatz** *„... und Vögel darstellen. Sollten Sanierungsarbeiten an den Außenfassaden der Gebäude bzw. am Dach geplant werden, wird im Vorfeld eine Artenschutzprüfung notwendig. Ferner ist bei der Instandsetzung und dem Umbau der bestehenden Gebäude ~~ist daher~~ auf die Aktivitäts- und Brutphasen zu achten und Arbeiten sind außerhalb dieses Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. ... vor dem Start der Bauarbeiten eine Begehung und Begutachtung durch eine ökologische Baubegleitung stattfinden, ggf. ist auch eine fachliche Begleitung der Bauarbeiten erforderlich, um gegebenenfalls ansässige Arten fachkundig zu sichern und umsiedeln zu können. Werden z.B. Fledermäuse geborgen, ist pro nachgewiesenem Fledermausquartier ein Fledermauskasten aufzuhängen. Dasselbe gilt für nachgewiesene Nester von Brutvögeln.“*

5. Absatz „... ist zudem auf eine insektenfreundliche Beleuchtung gemäß § 21 Abs. 2 und 3 BNatSchG BW zu achten.“

6. Absatz Wir bitten zu ergänzen, dass beim geplanten Neubau freiwillige Maßnahmen zum Animal Aided Design zur Förderung der biologischen Vielfalt wünschenswert sind und mitgedacht werden sollten.

6. Anmerkungen Energie und Klimaschutz

Im Rahmen der weiteren Planung regen wir an, in Bezug auf Energiestandards sowie die Nutzung von PV-Anlagen folgende Punkte als Anforderungen in der Aufgabenstellung zum nachfolgenden Wettbewerb aufzunehmen:

- Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard bzw. Effizienzhaus 40 zu errichten. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.
- Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz / Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und abzustimmen.
- Für Bestandsgebäude soll eine energetische Sanierung im Hinblick auf die Teilnahme an der EU-Mission mit dem Ziel einer Klimaneutralität bis 2030 und in Anlehnung an die Energiekonzeption 2010 sichergestellt werden. Dafür ist in der Regel ein Sanierungskonzept zu erstellen und dessen Umsetzungsschritte sind zeitlich festzulegen. Insbesondere sollen bei allen geplanten baulichen und technischen Sanierungen und Umbauten die damit sinnvoll zu kombinierenden Energieeffizienzmaßnahmen realisiert werden. Zum Zeitpunkt einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern (Orientierung an den Anforderungen des Förderprogramms „Rationelle Energieverwendung“). Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards und die Energiekonzeption einzuhalten.
- Bezugnehmend auf den Gemeinderatsbeschluss zur Solarpflicht 0158/2020/BV ist der größtmögliche Ausbau von PV-Anlage anzustreben.

Bebauungsplan Gesetzliche Grundlagen:

Bitte das Klimaschutzgesetz des Bundes und das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg aufnehmen.

Begründung:

Punkt 4.4: Bitte den Klimaschutzaktionsplan (KAP) mit aufführen.

- Punkt 4.4.2 Absatz 1 Wir bitten die Absätze des Kapitels auf Grundlage der Gemeinderatsbeschlüsse 0158/2020/BV und 0223/2022/BV wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:
- ~~„Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO₂-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050. Der Masterplan 100% Klimaschutz ist ein Handlungskonzept, das konkrete Strategien und Klimaschutzmaßnahmen für Heidelberg festlegt, um Klimaneutralität zu erreichen. Mit der Vorlage 0223/2022/BV und der Teilnahme an der EU-Mission „klimaneutrale und intelligente Städte“ wurde das Masterplan-Ziel zur Klimaneutralität auf das Jahr 2040 für die Gesamtstadt, mit weitest gehender Klimaneutralität in der Stadtverwaltung bis 2030, vorgezogen. Klimaschutz soll in allen Handlungsfeldern konsequent Vorrang eingeräumt werden. Für bauliche Projekte wird ...“~~
- Absatz 2 *„Darüber hinaus finden hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württembergs sowie der Gemeinderatsbeschluss zur Solarpflicht 0158/2020/BV Anwendung. Dementsprechend sind im Plangebiet auf allen geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten. Der verfügbare Dachflächenanteil muss vollständig mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden. Flachgeneigte zu begrünende Dächer sollen zu 40 % der Dachfläche mit PV-Anlagen überbaut werden. Die Anforderungen an die Aufstellung der Solarmodule über der Dachbegrünung sind dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung zu entnehmen. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich“*
- Punkt 7.3: empfehlen den Anschluss an das Fernwärmenetz und bitten folgenden *„Das Gebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet der ... zung der Fernwärme für alle Gebäude*

Behandlung:

Die Stellungnahme wird an Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg weitergeleitet.

Die Anmerkungen des Technischen Umweltschutzes, zum Technischen Gewässerschutz und Wasserrecht und zum Natur- und Landschaftsschutz wurden in der Begründung ergänzt.

Die Anmerkung der unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen aus der Abteilung Energie und Klimaschutz wurden in der Planzeichnung (Erwähnung der Klimaschutzgesetze des Bundes bzw. des Landes) und in der Begründung berücksichtigt. Nicht aufgenommen wird die Ergänzung zu Punkt 4.4.2 Absatz 2, da sich die zitierte Vorlage auf städtische Vorhaben und die von städtischen Gesellschaften bezieht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um

einen Angebotsbebauungsplan, Grundstückseigentümerin ist das Land Baden-Württemberg. Auf über die Vorgaben der Photovoltaikpflichtverordnung hinausgehende Vorgaben soll verzichtet werden. Auf das Beratungsangebot des Umweltamtes bzw. den Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung, wird hingewiesen.

Kurpfälzisches Museum Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie,

Schreiben vom 05.05.2023

Das Kurpfälzische Museum schließt sich der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege mit Blick auf die Archäologische Denkmalpflege an.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch Behandlung der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege unter Punkt 1.3.5.

Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 13.04.2023

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt und liegt auf der Grenze zum „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“. Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.

Ferner ist das Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ausweisung als gemischte Baufläche steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 20.04.2023

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gemische Baufläche“ dar, aus der sich auch universitäre Nutzungen entwickeln lassen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 29.03.2023

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 6 Abs.2 einzuhalten.

Der zur Probenahme erforderliche Prüfschacht ist stets zugänglich zu gestalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Hinweise werden an Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg weitergeleitet.

Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 10.04.2023

Bezüglich der Durchführung des o.g. Projektes bestehen aus Sicht des Arten- und Naturschutzes keine Bedenken, sofern die in den Unterlagen angedachten Vorschläge zum Artenschutz (Kap. 7.7.) sowie die nachfolgenden Hinweise insbesondere zu Gebäudebrütern berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Dennoch ist es möglich, wie auch in den Unterlagen dargelegt, dass die alten Gebäudestrukturen als Habitate für Gebäudebrüter (Fledermäuse und Vögel) genutzt werden. Deshalb sollen die Bauarbeiten auch außerhalb der Aktivitäts- und Brutzeiten der Tiere durchgeführt werden und vor deren Beginn sollte zum Ausschließen eines Vorkommens eine Begehung und Begutachtung durch Fachleute erfolgen (s.u.).

Auch wenn es nicht verpflichtend vorgeschrieben werden kann, ist es aus Gründen des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung wünschenswert, den streng geschützten Fledermausarten und auch den durch Gebäudesanierungen stark im Bestand rückläufigen Mauerseglern durch Integration von Niststeinen im Mauerwerk an geeigneten Stellen Wohnmöglichkeiten anzubieten. Dies ist auch in an denkmalgeschützten Fassaden möglich, wie bereits mehrfach in Heidelberg praktiziert. Hierbei sollten jedoch die für die genannten Arten spezialisierten Fachleute Brigitte Heinz, Christopher Paton und Prof. Dr. Voigtländer eingebunden werden.

Auch die in den Unterlagen angedachten Begrünungen der Fassaden und Mauern sowie die Anlage von Vegetationsstrukturen (Kap.7.7 Belange des Artenschutzes) sind zu begrüßen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind Züge der Bauausführung zu beachten und werden an Vermögen und Bau, Amt Heidelberg und Mannheim weitergeleitet.

Netze BW GmbH, Schreiben vom 12.04.2023

Über die Leitungsauskunft wurden die Sparten Strom und Telekommunikation der Netze BW GmbH sowie dritter Versorgungsunternehmen, die die Netze BW beauftragt haben abgefragt. Es liegt keine Betroffenheit vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 19.04.2023

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

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

Sofern und soweit sich das Bauvorhaben an die Vorgaben hält, bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage kein Gewähr übernommen wird. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant und im Zuge der Bauausführung zu beachten. Die Hinweise werden an Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg weitergeleitet.

MVV Energie AG, Schreiben vom 17.03.2023

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen der MVV Energie AG verlegt.

Somit bestehen keine Einwände zu der geplanten Baumaßnahme.

In dem Geltungsbereich sind keine Stromkabel oder TK-Trassen der MVV Energie AG verlegt. MVV Energie AG ist somit nicht von der Maßnahme betroffen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.04.2023

Im betroffenen Plangebiet befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, insbesondere in der Straße Unterer Fauler Pelz. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Unter der Voraussetzung, dass die vorhandenen Verkehrsflächen nicht verändert werden, bestehen seitens der Telekom keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf.

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens wird gebeten nachfolgende Hinweise zu beachten:

Bitte informieren Sie die Bauträger, dass sie sich im Fall einer neuen Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit dem Vertrieb in Verbindung setzen möchten.

Die TK-Linien der Telekom sind bei Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant und im Zuge der Bauausführung zu beachten. Die Hinweise werden an Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg weitergeleitet.

Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 11.04.2023

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom
30.03.2023

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Bei der Planung sind auf ausreichende zur Verfügung stehende Stellplätze zu achten. Auf die geltende VwV-Stellplatz wird hierbei hingewiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht relevant und im Zuge des Bauantragsverfahrens zu behandeln.