

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Kirchheim - Innovationspark**

Nr. 61.32.07.38.00

Abwägung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stand: Fassung vom 18.06.2020  
(Entwurf zur Beschlussfassung)

## 1 Abwägung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Informationen und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum zwischen 21.12.2017 und 31.01.2018 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 13.12.2017 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

### 1.1.1 Ein Grundstückseigentümer, Schreiben vom 24.01.2018

#### **Stellungnahme**

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Baufeld S 3.3 an der Rudolf-Diesel-Straße.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs

1. 5 Meter Vorzone entlang der Rudolf-Diesel Straße
2. 5 Meter Vorzone entlang der Promenade
3. Höhenbeschränkung auf 18,5 Meter
4. Wegeverbindung samt Geh- und Fahrrecht zwischen dem Damm und der Rudolf-Diesel Straße
5. Größe östliches Baufeld bis geplanter Wegeverbindung

beeinträchtigen die weitere Vermarktbarkeit der Flächen und widersprechen den Vorabstimmungen mit dem Stadtplanungsamt zur Bebauung der Grundstücksflächen.

Es wird beantragt, die Festsetzung zum Punkt 1 dahingehend zu ändern, dass die Vorzone entlang der Rudolf-Diesel-Straße im Westen auf 5 m und im Osten auf 2 m verjüngt wird, um die Grundstückstiefe für eine sinnvolle Bebauung zu erreichen.

Zu Punkt 2 wird beantragt, die Baugrenze näher an die Promenade heranzuführen, um eine bessere Integration der Gebäude in die topographisch höher gelegene Promenade zu erreichen.

Bei den Festsetzungen zu Höhenbeschränkungen wird beantragt, diese auf 20 m zu ändern.

Bei der oben unter 4. aufgeführten Wegeverbindung wird ein Entfall des Fahrrechts angeregt, da aufgrund des Höhenversatzes von der Promenade hin zur Rudolf-Diesel-Straße, wenn überhaupt nur eine Treppe sinnvoll ist. Auch hinsichtlich der Lage des geplanten Geh- und Fahrrechts wird auf die aktuellen Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt verwiesen. Es wird ein Verschieben in Ost-West-Richtung beantragt. Ggf. kann das Geh- und Fahrrecht aufgrund der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen „Maulbeerallee“ auch komplett entfallen. Sollte das Wegerecht nicht entfallen, ist die Fläche als öffentlich-rechtlich zu widmen, da kein privater Investor hier in die Gefährdungshaftung eintreten wird.

Weiter ist das bis zum geplanten Wegerecht geplante Baufenster zu kurz. Es wird beantragt, die Baufenstergröße an das aktuelle Konzept anzupassen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Es liegt eine zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Stadtplanungsamt abgestimmte Planung zum Bahnstadt-Baufeld S 3.3 vor. Der Bebauungsplan ist an diese Konzeption angepasst. Den Anregungen ist insofern Rechnung getragen.

Die Verbindung von der Rudolf-Diesel-Straße zum ehemaligen Bahndamm wird als öffentlicher Weg festgesetzt.

**Beschlussvorschlag**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**1.1.2 Eine Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung eines Grundstückseigentümers mit Schreiben vom 31.01.108**

**Stellungnahme**

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück F1St.Nr. 2794. Das Grundstück liegt im Gewann Acht Morgen / Motorpolweg, südlich des Bahndamms. Es ist asphaltiert. Das Grundstück samt Gebäude ist verpachtet. Derzeit wird es von einem nahe gelegenen Restaurant als Parkplatz genutzt, das Gebäude dient als Lagerhaus.

Abweichend von der derzeitigen Nutzung setzt der Bebauungsplanentwurf das Grundstück im Wesentlichen als von Fuß- und Radwegen durchzogene öffentliche Grünfläche fest. Zudem sieht der Bebauungsplanentwurf die Anpflanzung mehrerer Bäume vor.

Der Bebauungsplanentwurf sieht außerdem vor, die Straße, die bisher zu dem Grundstück führte, stillzulegen. Damit wird dem Grundstück die Zufahrt genommen. Offenbar soll ein neuer öffentlicher Weg geschaffen werden, der mitten durch das Grundstück verläuft. Damit wäre das Grundstück für den Eigentümer nicht mehr nutzbar, insbesondere nicht gewerblich nutzbar. Faktisch würde dies zu einer Enteignung führen.

Bei einer Überplanung bereits bebauter und gewerblich genutzter Grundstücke ist das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Rechts in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten. Das private Interesse am Erhalt dieses Rechts muss mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Für eine Einschränkung bestehender Rechte müssen gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange sprechen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes.

Die vollständige Inanspruchnahme eines Grundstücks für öffentliche Nutzungen ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg nur dann mit dem Gebot einer gerechten Abwägung im Ergebnis vereinbar, wenn die planende Gemeinde dafür hinreichend gewichtige Belange anführen kann und sich mit naheliegenden oder sich aufdrängenden Planungsalternativen ausreichend befasst hat. Dies gilt umso mehr, wenn bestehende Gebäude und Nutzungen überplant werden.

Hier ist nicht ersichtlich, welche gewichtigen Belange die Stadt Heidelberg anführt und ob sie sich überhaupt mit Planungsalternativen befasst hat. Insbesondere hat die Stadt Heidelberg nicht erwogen, ob es für die öffentlichen Wege und die öffentliche Grünfläche nicht andere Standorte gibt, bei denen auf die Inanspruchnahme privater Grundstücke verzichtet werden kann. Auch müsste hinterfragt werden, ob ggf. auch eine kleinere Grünfläche unter Schonung des Grundeigentums des Eigentümers die verfolgten Zwecke in ähnlicher Weise erfüllen könnte.

Die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung enthält keine ausdrückliche Rechtfertigung für die Festsetzung der Öffentlichkeit der Grünfläche. Die Planung setzt sich

zwar unter anderem zum Ziel, Baumbestände zu erhalten und ausreichende Abstände zum Verkehrsnetz zu sichern. Warum diese Zielsetzung aber nicht auch durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche verwirklicht werden kann, wird nicht begründet und ist auch sonst nicht erkennbar.

Falsch sei die Begründung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich der Darstellung der Eigentumsverhältnisse: Dort wird behauptet, dass die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Flächen zwischen den Patton Barracks und dem früheren Bahndamm sich weit überwiegend im Eigentum der Stadt Heidelberg befinden beziehungsweise zwischenzeitlich an den Bauherren eines ersten dort bereits in Realisierung befindlichen gewerblichen Bauprojekts veräußert wurden. Dies ist hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks FlSt.Nr. 2794 nicht richtig, da sich dieses in Privateigentum befindet. Dies wurde bei der Aufstellung des Planentwurfes ganz offensichtlich übersehen und die entsprechenden Belange unseres Mandanten daher nicht beachtet. Das Abwägungsgebot sei u.a. aufgrund des Abwägungs- und Ermittlungsdefizits verletzt.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche stellt einen durch keinen zureichend gewichtigen öffentlichen Belang gerechtfertigten Eingriff in das Grundeigentum dar. Die Nutzung als Parkplatz besteht schon seit vielen Jahren und auch das Lagerhaus existiert seit langem. Bei Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche müsste die Asphaltierung des Grundstücks ggf. zurückgebaut werden. Auch die Nutzung des Gebäudes als Lagerhaus würde nicht mehr möglich sein. Der Grundstückseigentümer würde durch den Bebauungsplan in seinen Eigentümerinteressen aus Art. 14 GG sowie in seiner gewerblichen Tätigkeit gemäß Art. 12 GG erheblich beeinträchtigt, insbesondere durch die - sein Grundstück betreffenden - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Festsetzung von Verkehrsflächen, Begründungen von Geh- und Fahrrechten und Festsetzungen über die Bepflanzung sowie Stilllegung beziehungsweise Entfernung der bisherigen Zufahrtsstraße über den Motorpolweg. Die Intensität der Belastungen durch diese Festsetzungen ist immens. Dem Grundstückseigentümer verbleibt außer seiner formalen Rechtsposition keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit an seinem Eigentum.

### **Abwägungsvorschlag**

#### Darstellung Eigentumsverhältnisse:

*Im Entwurf der Begründung zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Fassung vom 21. Januar 2019) wurde in der Darstellung der Eigentumsverhältnisse die zuvor verwendete Formulierung „Die Flächen zwischen den Patton Barracks und dem früheren Bahndamm befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Heidelberg bzw. wurden zwischenzeitlich an den Bauherren eines ersten dort bereits in Realisierung befindlichen gewerblichen Bauprojektes veräußert“ im Kapitel 8.1 „Grundbesitzverhältnisse“ klarstellend ergänzt und bezüglich des Flurstücks 2794 präzisiert.*

*Der Stellungnahmegeber hat zum geänderten Entwurf der Begründung in der Fassung vom 21. Januar 2019 zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Die Behauptung der falschen Darstellung der Eigentumsverhältnisse kann mit Verweis auf die erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht mehr aufrechterhalten werden und ist zurückzuweisen.*

#### Festsetzung des Flurstücks 2794 als öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg / Eingriff in das Eigentum und der ausgeübten Nutzung

*Das Flurstück 2794 ist im Entwurf des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche festgesetzt, über die ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geführt wird. Zusätzlich sind auf dem Flurstück zu erhaltende und zu pflanzende Bäume festgesetzt. Das Flurstück 2794 ist umgeben von festgesetzten öffentli-*

chen Grünflächen. Der festgesetzte Fuß- und Radweg wird über diese Grünflächen geführt und an das stadtteilübergreifende Fuß- und Radwegenetz auf dem ehemaligen Bahndamm angebunden. Das nördlich angrenzende Flurstück erfüllt zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Ausgleichsfunktion.

Der Entwurf der Begründung zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Fassung vom 21. Januar 2019 verweist mehrfach auf den vom Gemeinderat am 30. März 2017 beschlossenen Rahmenplan „Heidelberg Innovation Park“ (HIP) vom Büro Hosoya Schaefer Architects, der die städtebauliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist. Ein wichtiger Bestandteil des Rahmenplans ist das Freiraumkonzept des Landschaftsarchitekturbüros agence ter. Unterschiedliche, den öffentlichen Raum prägende Landschaftselemente werden hier mit dem Städtebau verknüpft. Ein tragendes Gestaltungselement ist, dass der von Süden aus der „Innovation Alley“ kommende Weg sich zu einem vielschichtigen Wegenetz verästelt, der letztlich in den Baumbestand und die Topographie des Bahndamms eingebettet wird. Der parallel zum Bahndamm in Ost-West-Richtung verlaufende Patton Park wird zugleich in die über die Bahnstadt hinausgehende Grün- und Freiraumstrukturen eingebunden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem auf die städtebauliche Verknüpfung zur angrenzenden, mehrfach fortgeschriebenen Rahmenplanung zur Bahnstadt und dem dortigen Bahndamm verwiesen. Der ehemalige Bahndamm ist als durchgängig öffentliche Fläche ein wichtiges städtebaulich strukturgebendes Freiraumelement der Bahnstadt, in dem ein Fuß- und Radweg geführt wird. Er verbindet die Bahnstadt mit den Stadtteilen Pfaffengrund, Weststadt, Südstadt, Kirchheim und Rohrbach. Zugleich erfüllen die Seitenräume des Bahndamms innerhalb eines Verbundsystems wichtige Ausgleichsfunktion. Sie sind Teil des Ausgleichskonzeptes, dessen oberstes Ziel die räumliche und funktionale Vernetzung von Maßnahmen gehören.

Mit dem Bebauungsplan werden hier ein Teil des Bahndamms und (südlich angrenzend) weitere Flächen als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, durch die sich Fuß- und Radwege ziehen. Diese schließen an das bestehende stadtteilverbindende Fuß- und Radwegenetz an. Der im Norden des Plangebiets am Bahndamm entstehende „Patton Park“ – in der Begründung wird auf die Erholungs- und Vernetzungsfunktion dieses Landschafts-Teilraums verwiesen – geht dann in die „Innovation Alley“ als lineares Grünelement über, das ebenfalls von einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg durchzogen wird.

Der Bahndamm ist in diesem Abschnitt des Bebauungsplans ein zentrales Bindeglied zwischen den Gewerbeflächen im Norden und der bisher durch Zäune und Mauern abgesicherten ehemaligen Kasernenfläche. Das bisher unzugängliche Kasernengelände der ehemaligen Patton Barracks öffnet sich nunmehr auch über den Patton Park als grüne Wege- und Vegetationsachse für die Öffentlichkeit. Als Gelenkstelle zwischen Kirchheim und den nördlichen Stadtteilen wird dem HIP künftig eine wichtige Bedeutung zukommen. In Verknüpfung mit der Innovation Alley wird eine Nord-Süd-Vernetzung von Kirchheim Mitte bis Innenstadt hergestellt. Sie bietet als öffentlicher Durchgangsraum eine attraktive Fuß- und Radverbindung an. Als attraktiver öffentlicher Raum soll er sowohl den Nutzern des HIP als auch an angrenzenden Bewohnern sowie allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt zur Verfügung stehen. An der Schwelle zum Bahndamm weitet sich mit dem Patton Park der Raum zu einer breiten, leicht geneigten Grünfläche und ermöglicht die direkte Anbindung an den bereits bestehen-

den stadtteilübergreifenden Fahrradweg auf dem Bahndamm. Über den Harbigweg kommend entsteht erstmals eine eigenständige und schnelle Nord-Süd-Verbindung für den nicht motorisierten Individualverkehr von Kirchheim bis zur Bahnstadt und weiter zur Innenstadt und zum Bahnhof. Es sollen öffentlich zugängliche Freiflächen entstehen, die sich vom üblichen Freiraumangebot in Gewerbegebieten unterscheiden und die dazu beitragen, den besonderen Charakter des HIP zu unterstreichen. Die gesamte Gestaltung der Freiflächen, ihre Materialität und vor allem ihre Bepflanzung sollen diesen Eindruck von Freiheit, Offenheit und Inspiration widerspiegeln. Elementar wichtig ist, dass diese Räume für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich und nutzbar sind.

Im Patton Park müssen Radfahrer und Fußgänger zwischen dem Bahndamm zu den tiefer gelegenen Flächen des „Patton Park“ einen Höhenunterschied vom rund 2,5 m überwinden. Um die Steigungswinkel so gering wie möglich zu halten, kann der von Süden über die „Innovation Alley“ kommende Fuß- und Radweg nicht unmittelbar senkrecht (T-Anschluss) an den auf dem Bahndamm führenden Fuß- und Radweg angebunden werden. Vielmehr gabelt sich der von Süden kommende Weg innerhalb des „Patton Park“ auf und verschwenkt mit zwei Armen auf den Weg auf dem Bahndamm. Damit wird sowohl in Richtung Bahnstadt als auch in Richtung Süd- und Weststadt eine attraktive und komfortabel zu befahrende Anbindung geschaffen. In östliche Richtung weiterführend wird zudem an eine zum Kirchheimer Weg führende Fuß- und Radwegeverbindung angeschlossen. Die hier aufgeführten Fuß- und Radwege sowie die dafür benutzten Wege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Um den Steigungswinkel so gering wie möglich zu halten, ist geplant, die südliche Seite des Bahndamms anzuschütten und zu modellieren, um einen mäandrierenden weichen Übergang zum Bahndamm herzustellen.

Die im Entwurf festgesetzte öffentliche Grünfläche ist in diesem Zusammenhang immer mit dem öffentlichen Fuß- und Radweg zu sehen. Die Lage des etwa in der Mitte des Flurstücks 2794 verlaufenden Fuß- und Radwegs ist so gewählt, dass es nach einer Aufschüttung und Modellierung sowohl an den auf den topografisch höher liegenden Fuß- und Radweg auf dem Bahndamm als auch an dem am Fuße des Bahndamms führenden Fuß- und Radwege angebunden werden kann. Ein Verschieben des über das Flurstücks 2794 verlaufenden Fuß- und Radweges würde diese nach Osten führende wichtige stadtteilübergreifende Verbindung obsolet werden lassen.

In den durchgängig öffentlichen „Patton Park“ würde bei einer Festsetzung einer privaten Grünfläche eine „Bruchstelle“ eingefügt, da die Zugriffsmöglichkeit auf die Fläche nur eingeschränkt wäre. Dies betrifft einerseits die Ausgestaltung und Pflege der Fläche, andererseits auch die Möglichkeit, in Zusammenhang mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen eine durchgehende Modellierung herzustellen. Der insgesamt öffentlich zugängliche Charakter des Bahndamms mit seinen begrünten Seitenbereichen, der hier in südliche Richtung in die „Innovation Alley“ übergeht, würde hier aufgebrochen werden. Der Eigentümer hätte auf alles, was planungs- und bauordnungsrechtlich nicht zwingend angeordnet werden kann, einen eigenen Gestaltungsrahmen. Die Stadt wäre beispielsweise beim Bestellen von Baulasten für Gehrechte für Fußgänger und Fahrrechte für Radfahrer auf die Mitarbeit und den Zuspruch des Flächeneigentümers und gegebenenfalls dessen Flächenpächters angewiesen. Durch eine eigenständige Grüngestaltung, eine von den anderen öffentlichen Flächen abweichende Bewirtschaftung, privatrechtliche Sperrung für die Öffentlichkeit kann hier kein „Fremdkörper“ im Verlauf des Bahndamms entwickelt werden, der dem allgemei-

*nen Charakter der umliegenden öffentlichen Grünflächen nicht entspricht. Im Übrigen hätte bei einer Festsetzung als private Grünfläche keinen unmittelbaren Durchgriff auf das Flurstück. Da es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt, kann der Flächeneigentümer sich auf den Bestandsschutz berufen und die Fläche mit der Stellplatzanlage und der Lagerhalle so lassen, wie sie ist. Dieses kann nicht im Sinn der Entwicklung des „Patton Park“ sein. Es handelt sich hier auch nicht um ein Randgrundstück, auf das gegebenenfalls verzichtet werden kann, sondern vielmehr um ein „Sperrgrundstück“ mit zentraler Bedeutung für die Herstellung und die Funktionsfähigkeit des „Patton Park“, der insbesondere für die Beschäftigten der angrenzenden Gewerbegebiete auf kurzem Wege Aufenthaltsflächen bietet.*

*Zusammenfassend betrachtet entspricht die bisherige Nutzung des Flurstücks 2794 – unabhängig davon, dass die Nutzungen genehmigt sind – aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in keiner Weise dem Gebot der städtebaulichen Ordnung.*

*Durch die Umnutzung des Bahndamms als grüner Fuß- und Radweg und der Konversion der der Patton Barracks haben sich veränderte Entwicklungsperspektiven und -anforderungen für die Flächen zwischen den Patton Barracks und der Rudolf-Diesel-Straße ergeben, die durch die Planung aufgegriffen werden. Eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzungen auf dem Flurstück 2794 würde einen städtebaulichen Fremdkörper fixieren und dort zudem noch Entwicklungsoptionen zulassen müssen, die zu einer Verschärfung der Fehlentwicklung führen könnten. Zudem würde eine Beibehaltung des Motorpolwegs zu einer unwirtschaftlichen Erschließungssituation sowie zu verkehrlichen Konflikten im Bereich der erforderlichen Anbindungen an das weiterführende Straßennetz führen. Eine Beibehaltung der gegenwärtigen Situation ist städtebaulich aus den oben dargelegten Gründen nicht zielführend.*

#### **Beschlussvorschlag**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **1.1.3 Eine Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung eines Pächters eines Grundstücks mit Schreiben vom 31.01.108**

#### **Stellungnahme**

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück FSt.Nr. 2794. Das Grundstück liegt im Gewann Acht Morgen / Motorpolweg, südlich des Bahndamms. Es ist asphaltiert. Das Grundstück samt Gebäude ist verpachtet. Derzeit wird es von einem nahe gelegenen Restaurant als Parkplatz genutzt, das Gebäude dient als Lagerhaus.

Abweichend von der derzeitigen Nutzung setzt der Bebauungsplanentwurf das Grundstück im Wesentlichen als von Fuß- und Radwegen durchzogene öffentliche Grünfläche fest. Zudem sieht der Bebauungsplanentwurf die Anpflanzung mehrerer Bäume vor.

Der Bebauungsplanentwurf sieht außerdem vor, die Straße, die bisher zu dem Grundstück führte, stillzulegen. Damit wird dem Grundstück die Zufahrt genommen. Offenbar soll ein neuer öffentlicher Weg geschaffen werden, der mitten durch das Grundstück verläuft. Damit wäre das Grundstück für den Pächter nicht mehr nutzbar, insbesondere nicht gewerblich nutzbar.

Bei einer Überplanung bereits bebauter und gewerblich genutzter Grundstücke ist das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Rechts in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten. Das private Interesse am Erhalt dieses Rechts muss mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets abgewogen

werden. Die Interessen von Mietern oder Pächtern, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans in Ihrem durch Art.14 Abs.1 GG geschützten eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb beeinträchtigt werden, sind in die Abwägung miteinzubeziehen.

Die Einwendungen des Pächters beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans, aus denen sich Einschränkungen der ihr zustehenden Grundstücksnutzung ergeben.

Für eine Einschränkung bestehender Rechte müssen gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange sprechen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes.

Die vollständige Inanspruchnahme eines Grundstücks für öffentliche Nutzungen ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg nur dann mit dem Gebot einer gerechten Abwägung im Ergebnis vereinbar, wenn die planende Gemeinde dafür hinreichend gewichtige Belange anführen kann und sich mit naheliegenden oder sich aufdrängenden Planungsalternativen ausreichend befasst hat. Dies gilt umso mehr, wenn bestehende Gebäude und Nutzungen überplant werden.

Hier ist nicht ersichtlich, welche gewichtigen Belange die Stadt Heidelberg anführt und ob sie sich überhaupt mit Planungsalternativen befasst hat. Insbesondere hat die Stadt Heidelberg nicht erwogen, ob es für die öffentlichen Wege und die öffentliche Grünfläche nicht andere Standorte gibt, bei denen auf die Inanspruchnahme privater Grundstücke verzichtet werden kann. Auch müsste hinterfragt werden, ob ggf. auch eine kleinere Grünfläche unter Schonung des Grundeigentums des Eigentümers die verfolgten Zwecke in ähnlicher Weise erfüllen könnte.

Die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung enthält keine ausdrückliche Rechtfertigung für die Festsetzung der Öffentlichkeit der Grünfläche. Die Planung setzt sich zwar unter anderem zum Ziel, Baumbestände zu erhalten und ausreichende Abstände zum Verkehrsnetz zu sichern. Warum diese Zielsetzung aber nicht auch durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche verwirklicht werden kann, wird nicht begründet und ist auch sonst nicht erkennbar.

Falsch sei die Begründung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich der Darstellung der Eigentumsverhältnisse: Dort wird behauptet, dass die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Flächen zwischen den Patton Barracks und dem früheren Bahndamm sich weit überwiegend im Eigentum der Stadt Heidelberg befinden beziehungsweise zwischenzeitlich an den Bauherren eines ersten dort bereits in Realisierung befindlichen gewerblichen Bauprojekts veräußert wurden. Dies ist hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks F1St.Nr. 2794 nicht richtig, da sich dieses in Privateigentum befindet. Dies wurde bei der Aufstellung des Planentwurfes ganz offensichtlich übersehen und die entsprechenden Belange unseres Mandanten daher nicht beachtet. Das Abwägungsgebot sei u.a. aufgrund des Abwägungs- und Ermittlungsdefizits verletzt.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche stellt einen durch keinen zureichend gewichtigen öffentlichen Belang gerechtfertigten Eingriff in die Rechte des Pächters dar. Die Nutzung als Parkplatz besteht schon seit vielen Jahren und auch das Lagerhaus existiert seit langem. Bei Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche müsste die Asphaltierung des Grundstücks ggf. zurückgebaut werden. Auch die Nutzung des Gebäudes als Lagerhaus würde nicht mehr möglich sein. Der Pächter würde durch den Bebauungsplan in seiner gewerblichen Tätigkeit gemäß Art. 12 GG erheblich be-



<p>einträchtig, insbesondere durch die – das gepachtete Grundstück betreffenden - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Festsetzung von Verkehrsflächen, Begründungen von Geh- und Fahrrechten und Festsetzungen über die Bepflanzung sowie Stilllegung beziehungsweise Entfernung der bisherigen Zufahrtsstraße über den Motorpolweg. Die Intensität der Belastungen durch diese Festsetzungen ist immens. Dem Pächter verbleibt keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit an dem gepachteten Grundstück, eine gewerbliche Nutzung würde vollkommen ausgeschlossen sein.</p>
<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p><i>Die Stellungnahme deckt sich inhaltlich weitestgehend mit der Stellungnahme 1.1.2. Es wird daher auf den dortigen Abwägungsvorschlag verwiesen.</i></p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

## 1.2 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 18.12.2017 wurden die Nachbargemeinden sowie 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 nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Stelle und Anschrift	Stellungnahme		Datum	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 62 – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart	X		22.01.2018	1.2.1
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		23.01.2018	1.2.2
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		21.12.2017	1.2.3
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserrechtsbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht	X		16.01.2018	1.2.4
Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		30.01.2018	1.2.5
Kommunale Behindertenbeauftragte	X		19.01.2018	1.2.6
Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	x		29.01.2018	1.2.7

Stelle und Anschrift	Stellungnahme		Datum	laufende Nummer
	ja	nein		
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	x		28.12.2017	1.2.8
Naturschutzbeauftragte (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	x		28.01.2018	1.2.9
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg			06.02.2018	1.2.10
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		22.01.2018	1.2.11
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		29.01.2018	1.2.12
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim	x		31.01.2018	1.2.13

**1.2.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 22.01.2018**

<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>In Hinblick auf Kampfmittel wird eine Gefahrverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern empfohlen. Alle nicht vorab untersuchten Flächen sind als Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p>
<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p><i>Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist eine Gefahrverdachtserforschung erfolgt. Dabei wurden für das Untersuchungsgebiet drei Kampfmittelverdachtsflächen (Flächenbombardements) mit der Empfehlung zu weiteren Untersuchungen ausgewiesen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Kampfmittelverdachtsflächen vor erdeingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Flächenentwicklung durch eine Fachfirma zu sondieren sind.</i></p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**1.2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 23.01.2018**

<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Der Untergrund besteht aus jüngeren Talablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p>
---

Bezüglich Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz bestehen keine Einwendungen.

Es wird auf die im Internet zur Verfügung stehenden Kartierungen zu den lokalen geologischen Untergrundverhältnissen und zu Geotopen hingewiesen.

**Abwägungsvorschlag**

*Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 21.12.2017**

**Stellungnahme**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung angeführten Ausführungen zu Verkehrsimmissionen, zu Gewerbeimmissionen und zu Altlasten berücksichtigt werden.

**Abwägungsvorschlag**

*Die in der Begründung angeführten Ausführungen zu Verkehrsimmissionen, zu Gewerbeimmissionen und zu Altlasten ergeben sich aus zwingenden gesetzlichen Anforderungen beziehungsweise werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich und müssen daher Beachtung finden.*

*Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.4 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Abt. 31.1 (Untere Wasserbehörde), Schreiben vom 16.01.2018**

**Stellungnahme**

Es wird um eine Ergänzung eines Hinweises zu den Auffüllschichten und zum gegebenenfalls erforderlichen Bodenaustausch gebeten.

**Abwägungsvorschlag**

*Der gewünschte Hinweis wird in der Begründung ergänzt.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird gefolgt.

**1.2.5 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 30.01.2018**

**Stellungnahme**

1.) Es werden redaktionelle und rechtliche Anmerkungen zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgetragen.

2.) Es wird um Klarstellung gebeten, ob die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe

nur zur Versorgung des Gebiets zugelassen werden, auf eine funktionale Zuordnung zum Gebiet abstellt oder auf das Vorliegen eines tatsächlichen Versorgungsbedarfs.

3.) Es sollte klargestellt werden, ob in den Flächen für Gemeinbedarf „Quartierszentrum“ Einzelhandelsbetriebe, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig sein sollen.

4.) Es wird angeregt, eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht nur durch Tiefgaragen, sondern auch durch mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Stellplätze und deren Zufahrten zuzulassen.

5.) Es wird angeregt, die Festsetzung, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien über öffentliche Grün- und Verkehrsflächen und mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig ist, zu streichen.

6.) Es wird empfohlen zu prüfen, ob städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung es rechtfertigen, die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze mittels Satzung von vorne herein einzuschränken. Es werden Anregungen zur Doppelnutzung von Stellplätzen, zur rechtlichen Sicherung von notwendigen Stellplätzen auf anderen Grundstücken sowie zu deren zeitlichen Realisierung vorgetragen.

7.) Es wird empfohlen einen Hinweis aufzunehmen, dass auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen werden muss, dass die Großsporthalle und das damit in funktionalem Zusammenhang stehende Parkhaus mit vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist.

#### **Beschlussvorschlag**

zu 1.) Die geforderten redaktionellen werden im Bebauungsplan und der Begründung übernommen.

zu 2.) Die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe nur zur Versorgung des Gebiets zugelassen werden, stellt auf eine funktionale Zuordnung zum Gebiet ab.

zu 3.) In den als „Quartierszentrum“ festgesetzten Sondergebieten werden Einzelhandelsbetriebe nicht explizit zugelassen.

zu 4.) Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 wird nicht nur durch Tiefgaragen, sondern auch durch mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Stellplätze und deren Zufahrten zugelassen.

zu 5.) Die Festsetzung, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien über öffentliche Grün- und Verkehrsflächen und mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig ist, entfällt. Es gilt damit die pauschale Regelung der BauNVO, dass solche Überschreitungen in geringfügigem Maß zugelassen werden können. Die Sicherung der Belange der Leitungsträger muss im Rahmen der bei Auskragungen über öffentliche Flächen erforderlichen Zustimmung seitens der Stadt beziehungsweise bei Flächen mit Leitungsrechten durch die Versorgungsträger selbst im Rahmen der Eintragung dinglicher Sicherungen gewährleistet werden.

zu 6.) Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze wird nicht mittels Satzung von vorne herein eingeschränkt, da ansonsten eine Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge nicht ausgeschlossen werden kann.

zu 7.) Der gewünschte Hinweis zum Immissionsschutz wird ergänzt. Er wird aber allgemeiner gefasst: „Das Planungsgebiet ist in Hinblick auf die möglichen Emissionen eingeschränkt. Auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann der Nachweis verlangt werden, dass die geplanten Nutzungen mit vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist.“

#### **Beschlussvorschlag**

Den Stellungnahmen zu 1.), 4.), 5.) und 7.) wird gefolgt.  
Die Stellungnahmen zu 2.), 3.) und 6.) werden zur Kenntnis genommen.

**1.2.6 Kommunale Behindertenbeauftragte**, Schreiben vom 19.01.2018 mit Verweis auf eine Stellungnahme vom 30.05.2017

**Stellungnahme**

- 1.) Es werden Anregungen zur barrierefreien Ausführung der gewerblich genutzten sowie der für öffentliche Nutzungen vorgesehenen Gebäude sowie zur barrierefreien Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgetragen.
- 2.) Es sind auch im Parkhaus ausreichend Behindertenparkplätze vorzusehen.
- 3.) Es wird für die städtischen Flächen auf den Grundsatzbeschluss des Heidelberger Gemeinderats zum barrierefreien Bauen verwiesen.
- 4.) Es wird gebeten, bereits im Bebauungsplan konkrete Kriterien der Barrierefreiheit zu verankern.

**Abwägungsvorschlag**

*zu 1. bis 4.) Die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes sind durch den gesetzlichen Rahmen in § 9 BauGB eingeschränkt. Es besteht daher keine Möglichkeit, bereits im Bebauungsplan konkrete Kriterien der Barrierefreiheit bindend zu verankern. Vorgaben zur Barrierefreiheit ergeben sich jedoch aus den Ausführungsbestimmungen zur Landesbauordnung und den bei der Gebäude- sowie der Straßenplanung zur beachtenden Normen.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahmen zu 1.) bis 4.) werden zur Kenntnis genommen.

**1.2.7 Untere Denkmalschutzbehörde**, Schreiben vom 29.01.2018

**Stellungnahme**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände der Patton-Barracks allein das Gebäude 106 unter den Schutzbereich des Denkmalschutzes fällt.

**Abwägungsvorschlag**

*Das Gebäude 106 ist im Bebauungsplan mit dem Symbol für ein Denkmal gekennzeichnet. Das Landesamt für Denkmalschutz beim Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Schreiben vom 11.08.2017 darauf hingewiesen, dass auch die Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg ein Kulturdenkmal ist, so dass diese auch mit einem Denkmalsymbol im Bebauungsplan gekennzeichnet ist.*

**Beschlussvorschlag**

Der Stellungnahme, alleinig das Gebäude 106 als Denkmal zu kennzeichnen, wird nicht gefolgt.

**1.2.8 Abwasserzweckverband**, Schreiben vom 28.12.2017

**Stellungnahme**

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

**Abwägungsvorschlag**

*Die Hinweise zur Abwassersatzung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betref-*

*fen die weitere Erschließungs- beziehungsweise Hochbauplanung.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.9 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 28.01.2018**

**Stellungnahme**

- 1.) Die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.
- 2.) Es werden redaktionelle Anmerkungen zur Kartierung der Avifauna vorgetragen.
- 3.) Für die streng geschützten Arten Turmfalke und Grünspecht müssen Ersatzbrutplätze an geeigneten Stellen des neu zu gestaltenden Gebietes angebracht werden. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb nur für den Grünspecht und nicht auch für den Turmfalke Nistkästen vor Ort installiert werden sollen.
- 4.) Zur Erhöhung der Biodiversität wird für die Anlage von Blühflächen plädiert.
- 5.) Das dargestellte Monitoring bezieht sich nur auf die Zeit der Bauphase. Zur Erfassung des sich entwickelnden Artenbestandes wird eine Untersuchung einige Jahre nach Fertigstellung des Plangebietes für angezeigt gehalten.

**Abwägungsvorschlag**

*zu 1.) Die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden bereits insbesondere am südlichen Rand der Bahnstadt unmittelbar nördlich des Sportplatz Union umgesetzt.*

*zu 2.) Die Ergebnisse der Vogelartenkartierung werden redaktionell korrigiert.*

*zu 3.) Das Kapitel 4.5.2 wurde um Nistkästen für Turmfalke ergänzt.*

*zu 4.) Die nähere Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen sollte sinnvollerweise nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Dies sollte vielmehr der dem Bebauungsplan nachfolgenden Freianlagenplanung überlassen bleiben. Gleiches gilt auch für die privaten Grünflächen, deren abschließende Gestaltung im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden soll. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden können, wird keine Erforderlichkeit für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen. Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht vorgenommen.*

*zu 5.) Die Vorgaben zum Monitoring werden im Kapitel 9.7 um eine Nachuntersuchung im Planungsgebiet spätestens 5 bis 10 Jahre nach Bebauung des Areals zur Erfassung des sich entwickelnden Artenbestandes ergänzt.*

**Beschlussvorschlag**

Den Stellungnahmen zu 2.), 3.) und 5.) wird gefolgt.  
Die Stellungnahmen zu 1.) und 4.) werden zur Kenntnis genommen.

**1.2.10 Stadtwerke Heidelberg, mit Schreiben vom 06.02.2018**

**Stellungnahme**

Es wird auf die Anforderungen für die Erschließung des Geländes und die Sicherung der Versorgungstrassen und -standorte hingewiesen. Weiterhin wird auf verschiedene Bereiche hingewiesen, in denen keine ausreichende Sicherung von erforderlichen Leitungstrassen gewährleistet ist.

**Abwägungsvorschlag**

*Die Inhalte der Stellungnahme sind weit überwiegend nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen vorrangig die weitere Erschließungs- beziehungsweise Hochbauplanung.*

*Die geforderten ergänzenden Leitungsrechte sind – soweit sie im Bereich künftiger Baugrundstücke liegen - im Bebauungsplan eingetragen. Im Bereich öffentlicher Flächen sind gesonderte Leitungsrechte nicht erforderlich; im Bereich festgesetzter privater Verkehrsflächen ist eine pauschale Belastung durch Leitungsrechte festgesetzt.*

*Im Bebauungsplan werden keine Trafostationen festgesetzt. Der Bebauungsplan steht einem Erhalt der bestehenden Trafostationen nicht entgegen. Gleiches gilt auch bezüglich der Anordnung zusätzlicher Stationen: Um eine weitergehende Flexibilität zur Umsetzung der versorgungstechnischen Anforderungen einzuräumen, werden Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb öffentlicher Grünflächen zugelassen.*

*Für neu zu pflanzende Bäume wird eine Verschiebung der genauen Standorte zugelassen, soweit dies zur Sicherung ausreichender Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.*

*Soweit als zu erhalten festgesetzte Bäume in Folge notwendiger Erschließungsmaßnahmen beseitigt werden müssen, wird eine Rodung zugelassen, wenn im unmittelbaren Umfeld des zu rodenden Baumes eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.11 Deutsche Telekom Netzproduktion**, mit Schreiben vom 22.01.2018 und Verweis auf die Stellungnahme vom 03.08.2017

**Stellungnahme**

Es wird auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigelegt.

**Abwägungsvorschlag**

*Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- beziehungsweise Hochbauplanung.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.12 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH**, Schreiben vom 29.01.2018 und Verweis auf Schreiben vom 03.06.2017, 01.06.2017 und 07.08.2017

**Stellungnahme**

Es wird auf vorangegangene Stellungnahmen Bezug genommen. Dort wird darauf hingewiesen, dass außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur direkten Führung der Buslinie 33 eine Durchbindung des Harbigwegs bis zum westlichen Loop (hier: Straße Im Mörgelgewann) erforderlich ist.

Weiterhin wird auf die Erfordernisse für Bushaltestellen im Planungsgebiet, die Immissionen durch den Straßenbahnbetrieb sowie auf die vorhandenen Leitungsanlagen am Kirchheimer Weg und die hierzu einzuhaltenden Schutzabstände hingewiesen.

**Abwägungsvorschlag**

*Die Durchbindung des Harbigwegs bis zur Straße Im Mörgelgewann bedarf keiner gesonderten planungsrechtlichen Absicherung, da die erforderliche Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist daher nicht erforderlich.*

*Im Schallgutachten sind die Lärmimmissionen durch die Straßenbahn in die Beurteilung eingeflossen.*

*Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen die erforderlichen Flächen für Bushaltestellen.*

*Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- beziehungsweise Hochbauplanung.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.13 Industrie- und Handelskammer**, Schreiben vom 31.01.2018 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 11.08.2017

**Stellungnahme**

Die IHK unterstützt die Planungsabsicht der Stadt Heidelberg. Es wird jedoch ange-regt, den Großteil der Flächen als reine Gewerbeflächen auszuweisen und nur dort, wo es aus schalltechnischen Gründen erforderlich ist, eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen.

**Erläuterung:**

*Es werden nur noch die Flächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, bei denen dies gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens erforderlich ist.*

**Beschlussvorschlag**

Der Stellungnahme wird gefolgt.



### 1.3 Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB (erneute Offenlage) erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Informationen und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum zwischen 18.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht.

Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 des BauGB nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden.

Die Durchführung der erneuten Offenlage wurde am 10.04.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Eine Abwägung erübrigt sich damit.

### 1.4 Erneute Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 11.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der geänderten Planung unterrichtet und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Stelle und Anschrift	Stellungnahme		Datum	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		03.05.2019	1.4.1
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		25.04.2019	1.4.2
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserrechtsbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht	X		20.05.2019	1.4.3
Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		20.05.2019	1.4.4
Abteilung Grünanlagen, Landschafts- und Forstamt (Amt 67)	X		20.05.2019	1.4.5
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		07.05.2019	1.4.6

Stelle und Anschrift	Stellungnahme		Datum	laufende Nummer
	ja	nein		
Naturschutzbeauftragte (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		30.04.2019	1.4.7
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		28.05.2019	1.4.8
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		17.04.2019	1.4.9
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		14.05.2019	1.4.10

**1.4.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 03.05.2019**

<b>Stellungnahme</b> Es wird auf die Stellungnahme vom 23.01.2018 verwiesen.
<b>Abwägungsvorschlag</b> <i>siehe Abwägungsvorschlag unter Kapitel 1.2.2</i>
<b>Beschlussvorschlag</b> siehe Beschlussvorschlag unter Kapitel 1.2.2

**1.4.2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 25.04.2019**

<b>Stellungnahme</b> Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung gemachten Ausführungen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm) berücksichtigt werden.
<b>Abwägungsvorschlag</b> <i>Die in der Begründung angeführten Ausführungen zu Verkehrsimmissionen und zu Gewerbeimmissionen ergeben sich aus gesetzlichen Anforderungen beziehungsweise werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich und müssen daher Beachtung finden.</i> <i>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</i>
<b>Beschlussvorschlag</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 1.4.3 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 20.05.2019

<b>Stellungnahme</b> 1.) In der Begründung sind die Aussagen zu Altlasten nach den durchgeführten Untersuchungen zu aktualisieren. 2.) Es wird um die Ergänzung von Hinweisen zur Verwendung von Vogelschutzglas und zur Außenbeleuchtung gebeten. 3.) Die Aussagen zur Klimakonzeption sind zu ergänzen.
<b>Abwägungsvorschlag</b> <i>Die Ergänzungen beziehungsweise Aktualisierungen werden vorgenommen.</i>
<b>Beschlussvorschlag</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.

### 1.4.4 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 20.05.2019

<b>Stellungnahme</b> Es wird darauf hingewiesen, dass Büroräume in Bezug auf Schallschutz auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit aufweisen.
<b>Abwägungsvorschlag</b> <i>Für Büroräume wird in Bezug auf Schallschutz nur der Schutzanspruch der Tageszeit gefordert. Der Anregung ist bereits Rechnung getragen.</i>
<b>Beschlussvorschlag</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 1.4.5 Landschafts- und Forstamt, Abteilung Grünanlagen, Schreiben vom 20.05.2019

<b>Stellungnahme</b> 1.) Die Fläche südlich des BDC HD Gebäudes sollte statt als private Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. 2.) Die dreieckige Fläche östlich des Exerzierplatz und der Ringstraße ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Trotz Ausweisung dieser Fläche als Gewerbegebiet muss der Charakter als „Grünfläche mit Baumbestand“ gesichert werden. 3.) Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m <sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen (statt 12 m <sup>3</sup> ).
<b>Abwägungsvorschlag</b> <i>zu 1.) Es wird keine Erforderlichkeit für eine Festsetzung der Fläche südlich des BDC HD Gebäudes als öffentliche Verkehrsfläche gesehen. Der Platz dient im Wesentlichen als Vorfläche vor dem Gebäude und wird hauptsächlich nur bei Großveranstaltungen im vollen Umfang genutzt. Eine allgemeine öffentliche Verkehrsfunktion übernimmt der Platz nicht.</i> <i>zu 2.) Die dreieckige Fläche östlich des Exerzierplatz ist zwar als Gewerbegebiet festgesetzt, jedoch nicht als überbaubare Grundstücksfläche. Für alle Gewerbegrundstücke gilt zudem ein Mindestgrünflächenanteil von 20 %, der nur ausnahmsweise und nur durch mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Tiefgaragen auf 10 % reduziert werden darf. Weiterhin sind die bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Der Baumbestand ist durch vorzunehmende Neupflanzungen ergänzt. Der Charakter als „Grünfläche mit Baumbestand“ wird damit gewahrt.</i>

zu 3.) Die Anforderungen an den durchwurzelbaren Raum für Baumpflanzungen werden angepasst.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme zu 1.) wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme zu 2.) wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zu 3.) wird gefolgt.

**1.4.6 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 07.05.2019**

**Stellungnahme**

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

**Abwägungsvorschlag**

*Die Hinweise zur Abwassersatzung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- beziehungsweise Hochbauplanung.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.4.7 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 30.04.2019**

**Stellungnahme**

Es wird auf die Stellungnahmen vom 06.8.2017 und 28.01.2018 verwiesen.

**Abwägungsvorschlag**

*siehe Abwägungsvorschlag unter Kapitel 1.2*

**Beschlussvorschlag**

siehe Beschlussvorschlag unter Kapitel 1.2.9

**1.4.8 Stadtwerke Heidelberg, mit Schreiben vom 28.05.2019**

**Stellungnahme**

1.) Es wird auf vorangegangene Stellungnahmen insbesondere vom 09.06.2017, 11.08.2017 und 06.02.2018 Bezug genommen. Diese behalten, soweit sie nicht in einer nachfolgenden Stellungnahme revidiert wurden, ihre Gültigkeit.

2.) Es wird die Eintragung von Leitungsrechten im Bereich der privaten Verkehrsfläche „Platz“ gefordert.

3.) Das Gebäude 180 (östlich der Kirche) ist nicht als Abbruchgebäude zu markieren. Es handelt sich um eine Trafostation, die zu erhalten ist.

4.) Im Loop Ost befindet sich ein mittlerweile abgestimmter Standort für eine Ortsnetzstation. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Anpassung der Lage von zwei Baumstandorten sowie einer Verschiebung der Parkplätze Richtung Kirchheimer Weg.

5.) Aufgrund der Trassierung der Fernwärmeleitungen wird eine Verschiebung eines Baumstandorts erforderlich.

**Abwägungsvorschlag**

*zu 1.) Bezüglich der bisherigen Stellungnahmen wird auf Kapitel 1.2.10 verwiesen.*

zu 2.) Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind pauschal als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Eine weitergehende detaillierte Aufnahme in den Bebauungsplan wird daher nicht erforderlich.

zu 3.) Die Darstellung des Gebäudes 180 wird korrigiert. Im Bebauungsplan werden jedoch keine Trafostationen festgesetzt. Der Bebauungsplan steht einem Erhalt der bestehenden Trafostation nicht entgegen.

zu 4.) Die angeregte Verschiebung der Stellplatzanlage mit zwei Baumstandorten erfolgt innerhalb festgesetzter öffentlicher Verkehrsflächen und wird daher nachrichtlich übernommen.

zu 5.) Für neu zu pflanzende Bäume ist eine Verschiebung der genauen Standorte zugelassen, soweit dies zur Sicherung ausreichender Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist. Insofern ergibt sich durch den festgestellten Trassenkonflikt kein Änderungsbedarf am Bebauungsplan.

**Beschlussvorschlag**

Zu 1.) wird auf den Beschlussvorschlag zu 1.2.10 verwiesen.

Die Stellungnahmen zu 2.) und 5.) werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen zu 3.) und 4.) wird gefolgt.

**1.4.9 Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 17.04.2019**

**Stellungnahme**

Es wird auf vorangegangene Stellungnahmen vom 03.08.2017 und 22.01.2018 Bezug genommen.

**Abwägungsvorschlag**

siehe Abwägungsvorschlag unter Kapitel 1.2.11

**Beschlussvorschlag**

siehe Beschlussvorschlag unter Kapitel 1.2.11

**1.4.10 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 14.05.2019**

**Stellungnahme**

Bezüglich des Busshuttleverkehrs zur Großsporthalle hat sich eine Änderung zum beigefügten Verkehrsgutachten ergeben. Erforderlich ist nun eine Ringfahrt vom Hauptbahnhof über Baumschulenweg und Diebsweg in die Speyerer Straße. Dadurch wird die Fahrzeit der Rückfahrt einige Minuten länger als im Verkehrsgutachten angegeben. Eine Aufstellung der Busse im Mörgelgewann wird es nicht geben.

Außerdem ist zu gewährleisten, dass die reguläre Buslinie 33 den Fahrweg über den Loop zu allen Zeiten nutzen kann, auch während Großveranstaltungen in der Großsporthalle, da nur so die Anbindung weiterer Bushaltestellen im Harbigweg sichergestellt werden kann.

Weiterhin wird auf die Immissionen durch den Straßenbahnbetrieb sowie auf die vorhandenen Leitungsanlagen am Kirchheimer Weg und die hierzu einzuhaltenden Schutzabstände hingewiesen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Veränderungen der Linienführungen der Busse und die dadurch verlängerten Fahrzeiten haben keinen Einfluss auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Verzicht

*auf eine Aufstellung der Busse im Mörgelgewann führt ebenso zu keinem Änderungs-  
erfordernis am Bebauungsplanentwurf.*

*Die Anregung zur Freihaltung der Fahrwege bezieht sich nicht auf mögliche Rege-  
lungsinhalte des Bebauungsplans.*

*Im Schallgutachten sind die Lärmimmissionen durch die Straßenbahn in die Beurtei-  
lung eingeflossen.*

*Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen die erforderli-  
chen Flächen für Bushaltestellen.*

*Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen  
die weitere Erschließungs- beziehungsweise Hochbauplanung.*

*Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.*

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.