

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvor-
schriften

Bahnstadt
Kopernikusquartier
Nr. 61.32.15.14.00

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

Stand: Fassung vom 20.01.2021
(Entwurf zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

1 Verfahren und Abwägung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.07.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) am 22.08.2018.

1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.08.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung wurde in der Zeit vom 29.08.2019 bis zum 30.09.2019 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 26.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden beteiligt:

Die folgenden Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben:

1.3.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 24.09.2019

Der oberflächennahe Baugrund besteht aus quartären Lockergesteinen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Es werden objektbezogenen Baugrundgutachten empfohlen.

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

Es wird auf die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets und die Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen. Im weiter entfernten Zustrom des Plangebiets befindet sich eine größere Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), die saniert wird. Es ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet in der Abstromfahne liegt, wo noch CKW-Gehalte im Grundwasser auftreten können.

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

Erläuterung:

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

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Der Hinweis auf die mögliche Lage in der Abstromfahne einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen wird zur Kenntnis genommen. Der Grundwasserschaden befindet sich in der Sanierung.

1.3.2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III - Ordnung und Gesundheit,
Schreiben vom 05.09.2019

Es bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführten Punkte zu Verkehrslärmimmissionen, Gewerbelärmimmissionen und Altlasten berücksichtigt werden.

Erläuterung:

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

Ein Gutachten zu Altlasten kann erst nach Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten im Planungsgebiet erstellt werden.

1.3.3 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 02.10.2019

Boden und Wasserschutz:

Im Plangebiet wurde kein Bodenmanagement durchgeführt. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Bezüglich der Altlasten kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da das Gutachten über die abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Erkundung noch nicht vorliegt.

Zur Darstellung der Vorbelastung durch Luftschadstoffimmissionen werden redaktionelle Anmerkungen vorgetragen.

Lärmschutz

Es wird auf die Erforderlichkeit eines Schallgutachtens zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm durch die Halle 02 hingewiesen.

Natur- und Artenschutz

Es wird um Ergänzung einer Festsetzung zu vogelfreundlichem Glas sowie um eine Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz gebeten.

Erläuterung:

Den Belangen des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes ist durch die Einholung entsprechender Fachgutachten Rechnung getragen worden.

Es wurde eine Festsetzung zu vogelfreundlichem Glas als Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt.

Der Hinweis zum Artenschutz wurde entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

1.3.4 Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42), Schreiben vom 25.09.2019

Über alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen ist das Kurpfälzische Museum als Untere Denkmalschutzbehörde mindestens 10 Tage vorher schriftlich zu unterrichten. Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen dürfen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Auf die Rechtsfolgen einer Zuwiderhandlung wird hingewiesen.

Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherren.

Erläuterung:

Auf die Anzeigepflicht für alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen und die weiteren denkmalpflegerischen Bedingungen wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufmerksam gemacht.

1.3.5 Landschafts- und Fortamt, Schreiben vom 27.09.2019

Einmündungsbereich Galileistraße/Grüne Meile:

Es wird angeregt, zum sparsamen Umgang mit bzw. zur optimalen Nutzung erschlossener Flächen die Baugrenze im Kreuzungsbereich Galileistraße/ Grüne Meile dem Verlauf der Straße folgen zu lassen und nicht zurückzuspringen. Ein Stadtplatz bzw. eine derart große (befestigte) Fläche für Fußgänger war so im städtebaulichen Rahmenplan nicht vorgesehen und erscheint an dieser Stelle nicht nur überflüssig, sondern auch fragwürdig (Klimanotstand, erhöhter Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand etc.).

Baumstandorte Galileistraße und Grüne Meile:

Es wird angeregt, für die Lage und Anzahl der Baumstandorte die Ausführungsunterlagen für die beiden Straßen der Planung zugrunde zu legen.

Kopernikusstraße und Planstraße:

Grundsätzlich sollten in allen Straßen Bäume immer paarig vorgesehen werden. Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ist darauf abzustimmen, gegebenenfalls ist die Lage der Baumpaare zu verschieben, In der Planstraße bestehen insbesondere auf der östlichen Seite zu große Lücken ohne Bäume. Die Anzahl der Straßenbäume ist im Hinblick auf ein ausgewogenes Erscheinungsbild und als Beitrag zum Klimaschutz zu erhöhen.

GFL Flächen/private Erschließungsstraßen:

Im Hinblick auf die Klimaziele der Stadt Heidelberg sollte durch entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt werden, dass eine Begrünung mit Straßenbäumen erfolgt. Straßenbäume sind ein effektiver Beitrag zur Vermeidung von Hitzeinseln.

Kopernikusplatz:

Es wird angeregt, auf die Darstellung einzelner Bäume innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zu verzichten (hierzu erfolgt noch ein freiraumplanerischer Wettbewerb) und stattdessen dazu in einer textlichen Festsetzung die Anpflanzung von mindestens 5 Bäumen verbindlich zu regeln.

Gestaltung der unbebauten Flächen:

Zur Gestaltung der unbebauten Flächen wird angeregt, statt einer gärtnerischen Gestaltung eine flächendeckende Begrünung festzusetzen.

Fassadenbegrünung:

Es wird angeregt, die Begrünung von fensterlosen Fassadenabschnitten von mehr als 3,00 m verbindlich zu regeln. Fassadenbegrünung ist ein effektiver Beitrag zur Vermeidung von Hitzeinseln. Die Pflanzung hat auf den Privatgrundstücken zu erfolgen, Pflanzungen im öffentlichen Raum sind nicht zulässig (Hinweis).

Erläuterung:

Zum Einmündungsbereich Galileistraße/ Grüne Meile:

Die Rahmenplanung sieht hier ein Zurückspringen der Bauflucht vom Verlauf der Straße, da hier die von Norden her kommende Bauflucht aufgrund des dort vorhandenen Gleisdreiecks der Straßenbahn ohnehin nicht fortgeführt werden kann. Die Planung bleibt unverändert.

Zu den Baumstandorten Galileistraße und Grüne Meile:

Für die Lage und Anzahl der Baumstandorte wird die Ausführungsunterlagen für die beiden Straßen der Planung zugrunde gelegt.

Zur Kopernikusstraße und zur Planstraße:

Für die Lage und Anzahl der Baumstandorte werden die aktuelle Planungsunterlagen für die beiden Straßen der Planung zugrunde gelegt.

zu den GFL Flächen/ private Erschließungsstraßen:

Der Anregung wird durch die Festsetzung von 9 anzupflanzenden Bäumen in der privaten Erschließungsstraße Rechnung getragen. Für die westliche, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird textlich eine Pflanzung von mindestens 5 Bäumen festgesetzt. Im Bereich der östlichen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche solle ein Überbauung durch Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Daher wird dort auf eine Baumpflanzverpflichtung verzichtet.

Kopernikusplatz:

Der Anregung wird Rechnung getragen, indem für die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Platz“ die bisherige Festsetzung eines Baumes entfällt und

statt dessen - über die in der Planzeichnung im südlichen Straßenabschnitt des Platzes festgesetzten Bäume hinaus - textlich eine Pflanzung von mindestens 5 Bäumen festgesetzt wird.

Zur Gestaltung der unbebauten Flächen:

Der Anregung wurde Rechnung getragen.

Zur Fassadenbegrünung:

Der Anregung wurde durch eine entsprechende Festsetzung Rechnung getragen.

1.3.6 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 26.09.2019

Der Umfang der Wohnbebauung hat sich gegenüber den bisherigen Konzeptionen deutlich erhöht und der Flächenanteil für gewerbliche Nutzungen wurde reduziert. Nach Auffassung des Nachbarschaftsverbands haben insbesondere die Bereiche in räumlicher Nähe zum Hauptbahnhof für hochwertige gewerbliche Nutzungen eine besondere Lagegunst. Es wird angeregt, bei der weiteren Entwicklung darauf zu achten, dass auch für gewerbliche Nutzungen Flächen vorgehalten werden.

Erläuterung:

Die Flächen in der Nähe zum Hauptbahnhof sind als Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ festgesetzt. Dort ist, da eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist, eine dominierende gewerbliche Nutzung sichergestellt.

In den sonstigen, als Urbane Gebiete festgesetzten Bereichen sind Wohnungen in den Erdgeschoss der umgebenden Straßen unzulässig und in den ersten Obergeschossen nur ausnahmsweise zulässig. Damit ist auch dort ein ausreichender Anteil an Gewerbeflächen sichergestellt. Im Übrigen ist in den Bereichen, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist, auch eine gewerbliche Nutzung zulässig.

1.3.7 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 05.09.2019

Der Verlauf des Abwasser-Hauptsammlers ist nachrichtlich zu übernehmen.

Zur geplanten Entwässerung wird im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung genommen.

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Erläuterung:

Der Verlauf des Abwasser-Hauptsammlers liegt im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und bedarf daher keiner nachrichtlichen Darstellung im Bebauungsplan.

Die Hinweise zur Abwassersatzung sowie zur Prüfung der geplanten Entwässerung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

1.3.8 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 27.09.2019

Das als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme vom Gutachter vorgeschlagene Aufstellen zweier "Spatzentürme" auf den Bahnstadt-Terrassen bzw. den Grünflächen im Bereich der Halle 02 wird begrüßt. Für den Hausrotschwanz als Halb-höhlenbrüter lassen sich entsprechende Niststeine in die Hausfassaden integrieren oder Nistkästen an geeigneten Stellen anbringen. Wünschenswert wäre die Durchführung ähnlicher Maßnahmen auch für Mauersegler und Fledermäuse. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sind die durch den Klimawandel hervorgerufenen Anpassungserscheinungen zu berücksichtigen.

Erläuterung:

Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme mindestens 30 Ersatzquartiere für Haussperlinge sowie 2 Ersatzquartiere für Hausrotschwänze zu schaffen.

Die Anregung zur Berücksichtigung der durch den Klimawandel hervorgerufenen Anpassungserscheinungen bei Neuanpflanzungen von Bäumen betrifft nicht die Planungsebene des Bebauungsplans, sondern ist bei der Pflanzenauswahl im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

1.3.9 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 24.09.2019

Es wird auf die im Geltungsbereich liegenden Versorgungsleitungen des Unternehmens sowie die bei der Erschließung des Gebiets zu beachtenden Rahmenbedingungen für die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen und zu den bei der Erschließung des Gebiets zu beachtenden Rahmenbedingungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Erschließung sowie bei der Umsetzung von Hochbaumaßnahmen zu beachten.

1.3.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.09.2019

Es wird auf die im Geltungsbereich liegenden hochwertigen Telekommunikationsleitungen des Unternehmens hingewiesen. Die Leitungen sind entsprechend den bereits erfolgten Zusagen seitens der Stadt in ihrer heutigen Lage zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die Kabelschutzanweisungen der Telekom und der Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Erläuterung:

Die bestehenden Telekom-Leitungen befinden sich in den mittlerweile ausgebauten Straßen am Rand des Bebauungsplangebiets

Die Hinweise zu den bei Baumaßnahmen zu beachtenden Anweisungen und Merkblättern sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Erschließung sowie bei der Umsetzung von Hochbaumaßnahmen zu beachten.

1.3.11 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 27.09.2019

Es wird auf die angrenzend an den Geltungsbereich verlaufenden Schienentrassen und die bei Bauarbeiten zu beachtenden Belange hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu bei Bauarbeiten zu beachtenden Belange in der Nähe der Schienentrassen zu beachtenden Belange sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Erschließung sowie bei der Umsetzung von Hochbaumaßnahmen zu beachten.

1.4 Offenlage

Die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.10.2020 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung wurde in der Zeit vom 22.10.2020 bis zum 27.11.2020 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen vier Stellungnahmen ein.

1.4.1 Projektträger der Bebauung des Baufelds C3.1, Schreiben vom 26.11.2020

In Bezug auf die mit der Stadt abgestimmte Planung wird am südöstlichen Bereich des Gebäudekörpers eine Zu- und Abfahrt zu einer Tiefgarage erforderlich. Es wird angeregt, dass im Bebauungsplanentwurf enthaltene Zufahrtsverbot entsprechend zurück zu nehmen.

Weiterhin wird nachgefragt, ob sich die Festsetzung 11.1 des Bebauungsplanentwurfs, dass im Bereich der Platzfläche 5 weitere Bäume zu pflanzen sind, auf die Freiflächen zwischen den Bauflächen C3.1 und C3.2 bezieht.

Erläuterung:

Der Anregung zur Rücknahme des Zufahrtsverbots wird entsprechend der mit der Stadt abgestimmte Planung entsprochen. Die Änderung berührt weder die Grundzüge der Planung noch ist eine Betroffenheit Dritter erkennbar.

Die Festsetzung 11.1 des Bebauungsplanentwurfs, dass im Bereich der Platzfläche 5 weitere Bäume zu pflanzen sind, bezieht sich auf die öffentliche Platzfläche im Norden des Geltungsbereichs und nicht auf die Freiflächen zwischen den Bauflächen C3.1 und C3.2.

1.4.2 Projektträger der Bebauung des Baufelds C3.2, Schreiben vom 13.11.2020

Gemäß der Ziffer 2.3 ist mit maschinentechnischen Anlagen und den Anlagen für die solare Energienutzung zu den Traufkanten ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Entsprechend der vorliegenden Planung zu den Gebäuden verbliebe nur noch eine nutzbare Breite von 3,2 beziehungsweise 3,5 m. In diesem Bereich liegen auch Lichtkuppeln zur Beleuchtung innenliegender Flure.

Die Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen besagt, dass mindestens 25% der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind. Der maximal nutzbare Anteil der Dachfläche betrage somit bei der vorliegenden Planung zu den Gebäuden nur noch 15% der Dachfläche, die für Photovoltaik nutzbar wären. Hiervon sind noch Flächenabzüge zu berücksichtigen für darin befindliche Lichtkuppeln, Dacheinläufe, Entlüftungsstränge und insbesondere Dachterrassen mit Dachgärten.

Hinzu kommt auch, dass die zunehmend wärmer werdenden Sommer der vergangenen Jahre bei Passivhäusern das Problem aufgezeigt haben, dass sich die Wohnungen sehr stark erwärmen. Dadurch geht die Lebensqualität der Bewohner verloren. Diese soll zurückgewonnen werden, indem im Baufeld C3.2 im Sommer ein sanftes Abkühlen der Wohnung möglich sein soll. Die dazu erforderlichen maschinentechnischen Anlagen sind auf den Dachflächen unterzubringen. Eine dort verbleibende Breite von ca. 3 m ist nicht ausreichend, um dies zu realisieren.

Aufgrund der oben dargelegten Probleme bei einem Traufabstand von 5 m wird angeregt, bei Gebäuden mit weniger als 15 m Tiefe den Mindestabstand zur Traufe nicht mit 5 m, sondern mit 2,5 m anzusetzen. Damit wäre auch das Ziel erreicht, dass technische Aufbauten immer erst ab einem großen Abstand vom Gebäude erkennbar sind.

Gemäß der textliche Festsetzungen Ziffer 7.4 sind die Dachflächen zu mindestens 66% zu begrünen. Von der begrüneten Fläche darf max. 25% zugleich durch Anlagen für solare Stromerzeugung überdeckt werden. Wenn als Dachfläche die gesamte Dachaufsicht anzusetzen wäre - also mit Attikaabdeckungen, Aufzugsüberfahrten, Dachterrassen, Bereiche um Dacheinläufe und Entlüftungsstränge, Lichtkuppeln etc. - sei dies nicht zu erreichen. Es wird daher um Bestätigung gebeten, dass bei der Ermittlung der für die extensive Begrünung maßgeblichen Dachflächen, die Flächen für Attikaabdeckungen und Aufzugsüberfahrten mit den an sie anschließenden ca. 30 cm breiten Kiesstreifen sowie die Flächen für Dachterrassen nicht anzusetzen sind.

Damit im Bebauungsplan für die Dachflächen keine Festsetzungen getroffen werden, deren Umsetzung dann immer noch zu großen Problemen führt, wird angeregt, den Anteil der begrüneten Dachfläche, die durch solare Stromerzeugung überdeckt werden darf, von 25% auf 40% zu erhöhen.

Die Planzeichnung gibt für die Freifläche zwischen den Baufeldern C3.1 und C3.2 das Anpflanzen von insgesamt 9 Bäumen vor. Zur Abstimmung des Zwischenraumes fand am 17.09.2020 ein Gespräch zwischen Stadtverwaltung und den Investoren für die Baufelder C3.1 und C3.2 statt. Dabei wurde sich auf die Realisierung einer mit lediglich 6 Bäumen im Straßenraum verständigt.

Erläuterung:

Zum Mindestabstand von maschinentechnischen Anlagen und den Anlagen für die solare Energienutzung zu den Traufkanten:

Die Abstandsvorgabe greift nur, wenn die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschritten werden. Zudem ergibt sich aus der städtebaulichen Begründung, dass sie sich nur auf die den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen angrenzende Traufkanten beziehen. Dies wird klarstellend ergänzt.

Mit dieser Klarstellung ist gewährleistet, dass die maschinentechnischen Anlagen und den Anlagen für die solare Energienutzung unter Beachtung der Abstandsvorgaben auf dem Dach untergebracht werden können. Eine Reduktion der Abstandsvorgabe erfolgt nicht.

Zum Mindestanteil Dachflächenbegrünung

Die Festsetzung zum Mindestanteil der Dachflächenbegrünung ergibt sich aus der artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die gesamte Bahnstadt, die im April 2008 vom RP Karlsruhe erteilt wurde. Eine Änderung der Vorgabe, die im Übrigen in der gesamten Bahnstadt analog gilt, erfolgt daher nicht.

Zum Anteil der Anteil der begrünten Dachfläche, die durch solare Stromerzeugung überdeckt werden darf

Es wird auf die obigen Ausführungen zu den Abstandsvorgaben zu den Traufkanten verwiesen. Es besteht ausreichend Raum, sowohl die Vorgaben zur Dachflächenbegrünung, zur Mindestsolarfläche sowie zur maximal von Solaranlagen überdeckten begrünten Dachfläche umzusetzen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Dachflächenbegrünung sowohl in Hinblick auf die Belange des Naturschutzes als auch auf die Belange des Klimaschutzes (Minderung der Überwärmung versiegelter Flächen) wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten.

Zu den Baumpflanzungen zwischen den Baufeldern C3.1 und C3.2

Der Anregung kann Rechnung getragen werden, zumal sie sich aus einer mit dem Stadtplanungsamt nach dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans abgestimmten Planung ergibt. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird daher entsprechend dem Gespräch zwischen Stadtverwaltung und den Investoren für die Baufelder C3.1 und C3.2 vom 17.09.2020 aktualisiert. Die Änderung berührt weder die Grundzüge der Planung noch ist eine Betroffenheit Dritter erkennbar.

1.4.3 Projektträger der Bebauung des Baufelds C4, Schreiben vom 13.11.2020

Maximal zulässige Traufhöhen

Im Bebauungsplan werden als maximal zulässige Traufhöhe für die 6-geschossige Bauweise eine Traufhöhe bis 136,5 m ü.NN, für die 5-geschossige Bauweise eine Traufhöhe bis 133,0m ü.NN festgesetzt. Die im Bebauungsplan und Kaufvertrag hinterlegte Gebäudekubatur und Ausnutzung ist mit dieser Festsetzung nicht überflutungssicher herzustellen. Auf Grund der topographischen Zwangspunkte könnte für die daraus maximal resultierende Erdgeschosshöhe von 113,5 müNN

kein Überflutungsnachweis geführt werden. Hieraus resultieren notwendige Anpassungen von 136,5 m ü.NN auf 137,0 m ü.NN für die 6-geschossigen Gebäude- teile und die Anpassung von 133,0 m ü.NN auf 133,5 m ü.NN für die 5-geschossigen Gebäudeteile.

Baugrenze EG Galileistraße

Im Bereich Gebäude C 4.1 kann die erdgeschossig, mit 3m Abstand parallel zur Grundstücksgrenze festgelegte Baugrenze aus folgenden städtebaulichen sowie statisch- konstruktiven Gesichtspunkten nicht eingehalten werden.

Die im städtebaulichen Dialog mit dem Stadtplanungsamt entwickelte Baukubatur sieht am Czernyplatz (Nordwestseite) sowie an der Südwestseite des 6-geschossi- gen Gebäudeteils die Ausbildung einer zweigeschossigen Kolonnade vor. Diese zweigeschossige Ausbildung kann, wie mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt, nicht in einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Weise in die Gali- leistraße übernommen werden. Stattdessen wurde eine zweigeschossige tragende Fassade abgestimmt. Aus statischen Gründen muss die Auskragung auf maximal 1 m begrenzt werden. Der Fassadenrücksprung würde somit 85 cm betragen. Die- ser Bereich wird stützenfrei ausgebildet und auf Geländeniveau ebenengleich der Gehwegbreite zugeschlagen. Es wird um Anpassung der Baugrenze an die aktuelle Planung gebeten.

Abweichung Baulinie Kopernikusstraße / Grüne Meile

In der Kopernikusstraße Ecke Grüne Meile ist eine Baulinie von 20 m Länge einge- tragen. Auf Grund der geringeren Gebäudetiefe von 15 m wird diese nach aktueller Planung im Bereich Decke über Anlieferung auf einer Länge von 5 m nicht einge- halten.

In diesem Bereich wird durch einen Gebäuderücksprung von der Baulinie um ca. 35 cm abgewichen. Es wird um eine Längenanpassung der Baulinie gemäß der ak- tuellen Planung gebeten.

Wohnungen in Urbanen Gebieten im 1. OG

Unter 1.4 wird in der textlichen Festsetzung die grundsätzliche Regelung zur Posi- tionierung von Wohnungen im Urbanen Gebiet geregelt. Danach wären im 1. OG Wohnungen entlang der Galileistraße, des Czernyrings, sowie der Grünen Meile nicht zulässig. Unter 1.5 wird die Möglichkeit zur Genehmigung in Ausnahmefällen formuliert.

Mit dem Stadtplanungsamt wurde eine zweifelsfreie Umsetzung der Wohnnutzun- gen in C4 / 1. OG vereinbart. Es wird gebeten, dies auch in den textlichen Festset- zungen nunmehr einzuarbeiten.

Erläuterung:

Zu den maximal zulässigen Traufhöhen

Der Anregung kann Rechnung getragen werden, zumal sie sich aus einer mit dem Stadt- planungsamt nach dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans abgestimmten

Planung ergibt. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden daher um je 0,50 m angehoben. Die Änderung berührt weder die Grundzüge der Planung noch ist angesichts der Abstände zu den nächstgelegenen Baukörpern angrenzenden an das Planungsgebiet eine Betroffenheit Dritter erkennbar.

Zur Baugrenze EG Galileistraße

Der Anregung kann Rechnung getragen werden, zumal sie sich aus einer mit dem Stadtplanungsamt nach dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans abgestimmten Planung ergibt. Die erdgeschossige Baugrenze wird daher im Baufeld C4.1 (nördlicher Teil des Baufelds C 4) von 3 m Abstand zur Straße auf 0,80 m Abstand verschoben. Zugleich gilt die straßenseitige Baulinie erst ab dem 2. Obergeschoss. Die Änderung berührt weder die Grundzüge der Planung noch ist eine Betroffenheit Dritter erkennbar.

Zur Abweichung Baulinie Kopernikusstraße / Grüne Meile

Der Anregung kann Rechnung getragen werden, zumal sie sich aus einer mit dem Stadtplanungsamt nach dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans abgestimmten Planung ergibt. Die Baulinie entlang der Kopernikusstraße wird daher von 20 m auf 15 m verkürzt. Die Änderung berührt weder die Grundzüge der Planung noch ist eine Betroffenheit Dritter erkennbar.

Zu Wohnungen in Urbanen Gebieten im 1. OG

Die textlichen Festsetzungen erlauben in den Urbanen Gebieten Wohnungen im ersten Obergeschoss entlang der Galileistraße, des Czernyrings und der Grünen Meile sowie entlang der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ nur ausnahmsweise. Städtebauliche Zielsetzung dieser Festsetzung ist es sicherzustellen, dass zur Galileistraße, zum Czernyring, zur Grünen Meile sowie zum geplanten Platz im Nordwesten des Geltungsbereichs hin tatsächlich ein Mix aus unterschiedlichen Nutzungen entsteht und auch entsprechende Arbeitsplätze im Plangebiet geschaffen werden. Die konkrete Planung zum Baufeld C4 sieht vor, dass im nördlichen Gebäude im 1. Obergeschoss keine Wohnungen angeordnet werden. Damit ist die städtebauliche Zielsetzung auch dann gewahrt, wenn entlang der Galileistraße die bislang ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im 1. Obergeschoss in eine Regelzulässigkeit geändert wird. Auch vor dem Hintergrund, dass die Galileistraße im Vergleich zu den anderen Straßenseiten, bei denen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im 1. Obergeschoss beibehalten wird, deutlich geringer von Verkehrsimmissionen belastet ist, rechtfertigt die Änderung. Die Änderung berührt weder die Grundzüge der Planung noch ist eine Betroffenheit Dritter erkennbar.

1.4.4 Architekt der Bebauung des Baufelds C4, Schreiben vom 10.11.2020

Die Stellungnahme ist inhaltlich deckungsgleich mit der Stellungnahme des Projektträgers des Bebauung des Baufelds C4 (siehe Kapitel 1.4.3).

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme des Projektträgers des Bebauung des Baufelds C4 (siehe Kapitel 1.4.3) verwiesen.

1.5 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 19.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden beteiligt:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2-Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe		X	11.11.2020	
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpfleg, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar				
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		03.11.2020	1.5.1
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		22.10.2020	1.5.2
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserrechtsbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht	X		06.11.2020	1.5.3
Amt für Baurecht und Denkmalschutz				
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)	X		27.10.2020	1.5.4
Stadtplanungsamt, 61.13 städtebauliche Verträge/Erschließungsbeiträge				
Untere Forstbehörde, Landschafts- und Forstamt,				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinstr. 1, 68161 Mannheim		X	25.11.2020	
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		05.11.2020	1.5.5
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		25.11.2020	1.5.6
Landesnaturenschutzverband Baden-Württemberg e.V., Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
Naturschutzbund Deutschland e.V., Naturschutzzentrum Heidelberg, Schröderstraße 24, 69120 Heidelberg				
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund				
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		19.11.2020	1.5.7
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		24.11.2020	1.5.8
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel				
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		24.11.2020	1.5.9
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 5, 76137 Karlsruhe				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim -, L 1, 2, 68161 Mannheim	X		27.11.2020	1.5.10

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Einzelhandelsverband Nordbaden, Sitz Heidelberg, Büro Mannheim, O 6, 7, 68161 Mannheim				
Handwerkskammer, B1, 1, 68159 Mannheim				
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim	X		10.11.2020	1.5.11
Polizeidirektion Mannheim, Referat Prävention, Postfach 100029, 68149 Mannheim	X		13.11.2020	1.5.12

1.5.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,
Schreiben vom 02.11.2020

Es wird auf die Stellungnahme vom 24.09.2019 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.1)
Erläuterung: <i>Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 24.09.2019 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.1)</i>

1.5.2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III - Ordnung und Gesundheit,
Schreiben vom 22.10.2020

Es bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführten Punkte zu Verkehrslärmimmissionen und Gewerbelärmimmissionen berücksichtigt werden.
Erläuterung: <i>Die in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführten Punkte zu Verkehrslärmimmissionen und Gewerbelärmimmissionen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplane-Entwurfs durch die Einholung entsprechender Fachgutachten berücksichtigt.</i>

1.5.3 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 06.11.2020

Es werden Anmerkungen zu den Regelungen zu Vogelschutzglas, zum Mindestanteil von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sowie zur Lokalisierung der Richtung Halle 02 erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorgetragen. Weiterhin erfolgen redaktionelle Anmerkungen zum B-Plan-Entwurf.
Erläuterung:

Im Bebauungsplanentwurf sind bereits die erforderlichen Festsetzungen zu Vogelschutzglas, zum Mindestanteil von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sowie zur Lokalisierung der Richtung Halle 02 erforderlichen Schallschutzmaßnahmen enthalten. Änderungserfordernisse an den bislang vorgesehenen Festsetzungen ergeben sich nicht.

Die redaktionellen Anmerkungen werden eingearbeitet.

1.5.4 Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42), Schreiben vom 27.10.2020

Es wird um Aufnahme eines Hinweises zu „Denkmalschutz – Archäologie“ gebeten.

Erläuterung:

Der Anregung wird durch die Ergänzung des gewünschten Hinweises Rechnung getragen.

1.5.5 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 05.11.2020

Zur geplanten Entwässerung wird im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung genommen.

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Abwassersatzung sowie zur Prüfung der geplanten Entwässerung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

1.5.6 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 25.11.2020

Die in der Stellungnahme vom 27.09.2019 gemachten Ausführungen sind nach wie vor gültig (siehe 1.3.8).

Die Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung, zur überwiegenden Verwendung standortgerechter und heimischer Laubgehölze, zu Vogelschutzglas und zur insektenfreundlichen Beleuchtung werden begrüßt.

Die aufgeführten Arten der zur Auswahl stehenden Pflanzenliste enthält auch etliche nicht heimische Arten. Es wird akzeptiert, dass angesichts des Klimawandels Baumarten gewählt werden müssen, die hitze- und trockenresistent und möglichst noch frostresistent sind. Dies sind in erster Linie Arten des amerikanischen und asiatischen Raumes. Leider haben diese Baumarten für die einheimische Insektenfauna untergeordnete bzw. keine Bedeutung.

Umso wichtiger ist es, dass Anteile des öffentlichen und privaten Grüns im gesamten Plangebiet so gestaltet werden, dass sie für viele Arten einen Lebensraum darstellen. Hierbei bedarf es auch autochthoner blütenreicher Pflanzen der Ruderalvegetation.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 27.09.2019 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.8).

Die Anregung, dass Anteile des öffentlichen und privaten Grüns im gesamten Plangebiet durch autochthone blütenreiche Pflanzen der Ruderalvegetation so gestaltet werden, dass sie für viele Arten einen Lebensraum darstellen, betrifft nicht die Planungsebene des Bebauungsplans, sondern ist bei der Pflanzenauswahl im Rahmen der Erschließungsplanung und Freianlagenplanung zu beachten.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.7 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 19.11.2020

Es wird auf die bei der Erschließung des Gebiets zu beachtenden Rahmenbedingungen für die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung hingewiesen und um eine frühzeitige Einbindung in die Planung gebeten.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den bei der Erschließung des Gebiets zu beachtenden Rahmenbedingungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Erschließung sowie bei der Umsetzung von Hochbaumaßnahmen zu beachten.

1.5.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 24.11.2020

Es wird auf die Stellungnahme vom 27. September 2019 Bezug genommen (siehe Kapitel 1.3.10). Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Es wird eine Zurücknahme des in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Ausschlusses von Mobilfunkantennenanlagen gefordert, da die Festlegung die Strategievorgaben der Bundesregierung zum Netzausbau bzw. zukünftige technologische Entwicklungen einschränken.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 27. September 2019 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.10).

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

1.5.9 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 24.11.2020

Es wird auf die Stellungnahme vom 27.09.2019 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.11).

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zur Stellungnahme vom 27. September 2019 verwiesen (siehe Kapitel 1.3.11).

1.5.10 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 27.11.2020

Die IHK bewertet die Planung positiv. Es ist auf eine angemessene Erreichbarkeit und ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zu achten, um die Funktionsfähigkeit des Gebiets nicht zu beeinträchtigen.

Bei der geplanten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ist darauf zu achten, dass keine Nutzungskonflikte entstehen.

Erläuterung:

Das Planungsgebiet ist unmittelbar durch zwei Straßenbahnlinien erschlossen. Öffentliche Parkplätze stehen insbesondere im unmittelbar angrenzenden Baufeld C 5 in ausreichender Anzahl in einer auch für die Allgemeinheit nutzbaren Tiefgarage zur Verfügung.

Bei der geplanten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe wird durch Vorgaben zum zulässigen Störgrad gewerblicher Nutzungen der Entstehung von Nutzungskonflikten vorgebeugt.

1.5.11 Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Schreiben vom 10.11.2020

Es sollte eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen entsprechend der VwV-Stellplätze vorhanden sein.

Erläuterung:

In der Bahnstadt sind notwendige Stellplätze auf Grundlage der „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Änderung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)“ vom 23. September 2020 herzustellen. Angesichts der Lage im Stadtgebiet und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird keine Erforderlichkeit dafür gesehen, im Bebauungsplan weitergehende Regelungen zu treffen.

1.5.12 Polizeidirektion Mannheim, Referat Prävention, Schreiben vom 13.11.2020

Es wird auf Belange der Kriminalprävention hingewiesen.

Erläuterung:

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