

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Kirchheim - Innovationspark

Nr. 61.32.07.38.00

Erläuterung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Stand: Fassung vom 01.06.2023
(geänderter Entwurf)

1 Verfahren und Abwägung

1.1 Einleitungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) am 18.03.2015.

1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Umweltbericht und den bislang vorliegenden Gutachten lag in dieser Zeit im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme aus.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 12.07.2017 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 17.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 im Internet veröffentlicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

1.2.1 Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Schreiben vom 18.07.2017

Zur Großsporthalle sind abhängig von der Grundstücksgröße die GFZ und GRZ zu prüfen.

Stellplätze sind auch östlich der Großsporthalle erforderlich, insbesondere für TV-Übertragungen, LKWs für Veranstaltungen, Busse, Personal und Sicherheitsdienste.

Es kann nicht garantiert werden, dass 80 % der Dachfläche durch Fotovoltaik-Anlagen genutzt werden.

Schallschutzanforderungen an die Halle sind bisher nicht kommuniziert oder in der Kalkulation berücksichtigt.

Werbeanlagen im Innen- und Außenbereich sind Voraussetzungen für wirtschaftlichen Erfolg der Halle. Großflächige Veranstaltungsankündigungen, ggf. LED-Flächen oder –Bänder, Werbung von Sponsoren und der Hallenname sollen in die Fassadengestaltung integriert werden. Fahnen und Werbeflächen im Außenbereich sind ebenfalls vorgesehen.

Es ist mit dem Umweltamt ein Energiekonzept abgestimmt, das von der Energiekonzeption 2010 der Stadt HD abweicht. Die Großsporthalle soll nicht als Passivhaus errichtet werden.

Erläuterung:

Zum Maß der baulichen Nutzung: für die Großsporthalle wird eine maximal zulässige Grundfläche entsprechend der konkreten Planung festgesetzt. Damit entfällt die Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Die bislang vorgesehenen Beschränkungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen sind entfallen.

Es wird nur ein Mindestanteil von 40 % Fotovoltaikfläche an der Dachfläche festgesetzt.

Die Schallschutzanforderungen ergeben sich aus den in der Nachbarschaft vorhandenen schützenswerten Immissionsorten (Wohnbebauung Im Mörgelgewann, Wohnbebauung Stadtgärtnerei) und sind daher unabhängig von den Festsetzungen im Be-

bauungsplan zwingend zu beachten. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan ist der Nachweis erbracht, dass eine Großsporthalle unter Beachtung der Schallschutzanforderungen grundsätzlich realisiert werden kann. Es obliegt jedoch dem Bauherrn, die näheren Nachweise hierzu unter Berücksichtigung der Nutzungskonzeption (insbesondere Zahl der Plätze, der Zahl der Veranstaltungen tags / nachts und der Besucherlenkung) zu erbringen.

Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen erfolgen nur für die Gewerbegebiete.

Die Vorgaben zum Energiekonzept werden nur auf die Gewerbegebiete bezogen.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 13.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Karlsruhe, Tennesseeallee 2-4, 76149 Karlsruhe				
Vermögen und bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim, L4, 4-6, 68161 Mannheim		x	25. 07.2017	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe		x	04.08.2017	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 Denkmalpflege, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, 76247 Karlsruhe	x		04.08.2017	1.3.1
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 54.1 – 4 Industrie und Kommunen, 76247 Karlsruhe		x	27.07.2017	
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 62 – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart		x	27.07.2017	
Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen	x		11.08.2017	1.3.2
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	x		08.08.2017	1.3.3
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg		x	01.08.2017	1.3.4

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserrechtsbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht	X		21.08.2017	1.3.5
Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		09.08.2017	1.3.6
Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		02.08.2017	1.3.7
Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)				
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)	x		04.08.2017	1.3.8
Landschafts- und Forstamt (Amt 67)				
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinstr. 1, 68161 Mannheim		x	08.08.2017	
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	x		01.08.2017	1.3.9
Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V., Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	x		09.08.2017	gemeinsam mit BUND
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	x		09.08.2017	1.3.10
Naturschutzbund Deutschland e.V., Naturschutzzentrum Heidelberg, Schröderstraße 24, 69120 Heidelberg				
Naturschutzbeauftragte (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg				1.3.11
VCD Rhein-Neckar, Kurfürstenanlage 62, 69115 Heidelberg				
MVV Energie AG, Luisenring 49, 68159 Mannheim				
Netze BW GmbH, Hauptstraße 152, 69168 Wiesloch				
terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		x	13.07.2017	

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		x	25.07.2017	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	x		11.08.2017	1.3.12
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	x		03.08.2017	1.3.13
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel		x	31.07.2017	
Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel		x	26.07.2017	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe	x		31.07.2017	1.3.14
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		07.08.2017	1.3.15
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim	x		11.08.2017	1.3.16
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim				

1.3.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, Schreiben vom 04.08.2017

Es wird auf die Landesstraße L 600a (Speyerer Straße) hingewiesen, die sich außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt befindet, weshalb in diesem Bereich eine Anbauverbotszone gemäß § 22 StrG in Höhe von 20 m einzuhalten ist.

Der geringfügigen Unterschreitung des Abstands durch eine Baugrenze wird akzeptiert.

Außerhalb der Baugrenzen sind entlang der L 600a keine Garagen und Tiefgaragen, Nebenanlagen sowie andere bauliche Anlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Direkte Zufahrten zur L 600a sind nicht zugelassen.

Erläuterung:

§ 22 Straßengesetz Baden-Württemberg bezieht sich ausdrücklich nur auf Hochbauten. Im Bebauungsplan werden daher über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus Garagen und Nebengebäude zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Speyerer Straße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien ausgeschlossen. Ein gänzlicher Ausschluss von baulichen Anlagen (also auch von Stellplätzen, Einfriedungen, Fußwegen oder Feuerwehrumfahrten) erscheint weder verkehrlich noch städtebaulich erforderlich.

1.3.2 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 11.08.2017

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken. Es wird aber darauf hingewiesen, dass auch die Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg ein Kulturdenkmal ist. Es wird auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei baulichen Eingriffen in die Kulturdenkmäler und die Mitteilungspflichten bei der Feststellung archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

Erläuterung:

In der Begründung wird die Eisenbahnbrücke über den Kirchheimer Weg als Kulturdenkmal ergänzt. Weitergehende Änderungserfordernisse ergeben sich nicht.

1.3.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.08.2017

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.

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.

Erläuterung:

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

1.3.4 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 01.08.2017

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

Erläuterung:

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

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.5 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Abt. 31.1 (Untere Wasserbehörde), Schreiben vom 21.08.2017 mit Verweis auf eine Stellungnahme vom 09.06.2017

Es wird eine Änderung der Vorgaben zur Dachflächenbegrünung angeregt. Grundsätzlich sollen alle Dachflächen- mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen – vollständig begrünt und zu 40 – 50 % durch aufgeständerte Solaranlagen genutzt werden. Auf die Dachflächenbegrünung soll jedoch verzichtet werden können, wenn die nutzbare Dachfläche vollständig mit Solaranlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung belegt wird.

Im Weiteren werden redaktionelle Anmerkungen zur Begründung zur Begründung

vorgetragen.

Stellungnahme vom 09.06.2017 zu Natur- und Landschaftsschutz

Alle Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind als zu erhalten festzusetzen. Es wird eine Begrünung der süd- und westexponierten Fassaden an den fensterlosen Funktionsgebäuden (Parkhaus etc.) empfohlen. Weiterhin werden Anforderungen an die Gestaltung und Unterhaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen formuliert.

Es wird auf die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

Erläuterung:

Der Anregung zu den Vorgaben zur Dachflächenbegrünung wird gefolgt. Es wird neu geregelt, dass Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - extensiv entsprechend dem „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu begrünen sind. Gleichzeitig sind die Dachflächen durch aufgeständerte Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zu nutzen. Die Modul- oder Kollektorfläche der Solaranlagen muss mindestens 40 % und maximal 50% der geforderten Gründachfläche betragen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die nutzbare Dachfläche vollflächig mit Solaranlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung belegt wird.

Eine Dachflächenbegrünung für bestehende Gebäude wird auch bei baulichen Veränderungen nicht verlangt, da die für eine Erhaltung vorgesehenen mit Sattel- oder Walmdächer versehen und die betreffenden Gebäude zugleich stadtbildprägend sind.

Die Begründung wird inhaltlich entsprechend den vorgetragenen Anregungen angepasst.

Zur Stellungnahme vom 09.06.2017 zu Natur und Landschaftsschutz:

Die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung der Planung beachtet. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan werden nicht als erforderlich erachtet.

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, denen 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. Dies gilt auch in Hinblick auf Fassadenbegrünungen.

1.3.6 Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 09.08.2017

Es werden Anregungen zu den Ausführungen zur Barrierefreiheit in der Begründung vorgetragen.

Erläuterung:

Die Ausführungen zur Barrierefreiheit in der Begründung sind entsprechend den Anregungen angepasst.

1.3.7 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 09.08.2017

Neben redaktionellen Anmerkungen wird empfohlen, in der Großsorthalle auch Gastronomiebetriebe zuzulassen. Stellplätze sollten zumindest als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein.

Es wird nachgefragt, ob es gewollt ist nach § 50 LBO verfahrensfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als zu restriktiv angesehen. Es sollte eine Öffnung durch Ausnahmen erfolgen.

Der Ausschluss von Fremdwerbung bedarf in einem Gewerbegebiet einer besonderen städtebaulichen Begründung.

Erläuterung:

In der Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“ werden ergänzend Gastronomiebetriebe in Zu- und Unterordnung zu Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen.

Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Speyerer Straße bzw. des Kirchheimer Wegs und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien, um eine grüngestalterische Einrahmung des Geländes sicher zu stellen.

Statt einer Werbeanlage je Betrieb wird je Fassadenseite eine Werbeanlage zugelassen.

Der Ausschluss von Fremdwerbung im Gewerbegebiet ist aufgrund des gestalterischen Anspruchs, der an eine innovative und urbane Wirtschaftsfläche für einen Technologie-, Innovations- und Produktionspark zu stellen ist, erforderlich.

1.3.8 Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie, Schreiben vom 04.08.2017

Es wird eine redaktionelle Anmerkung zu den textlichen Festsetzungen vorgetragen.

Erläuterung:

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend angepasst.

1.3.9 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 01.08.2017

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Erläuterung:

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

1.3.10 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland und Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Schreiben vom 09.08.2017

Es wird angeregt, dass auch entlang der Ost-West-Achse im Mörgelgewann ein durchgängiger Grünzug mit Baumbestand entsteht.

Das Baufeld 2791 und 2791/7 sei zu groß dimensioniert und sei so nicht in der Bürgerbeteiligung besprochen worden. Die Größe und Struktur sowie die ökologische Qualität des „Patton Parks“ werde durch die Vergrößerung deutlich verringert. Die in der Bürgerbeteiligung vorgestellte Streuobstwiese werde unbedeutend klein.

Die Eidechsen-Ausgleichsfläche für die Bahnstadt, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde, darf nicht als Grünfläche für die Patton Barracks eingerechnet werden.

Im Bebauungsplan soll verbindlich festgesetzt werden, dass ausschließlich heimische Bäume, Sträucher und Stauden anzupflanzen sind und dass Wiesenflächen (ohne Ziermischungen) und Brachflächen angelegt werden.

Für jeden gefälltten Baum muss mindestens ein neuer mit vergleichbarem Kronenumfang gepflanzt werden.

Der Versiegelungsgrad sei insgesamt sehr hoch und sollte vermindert werden. Die

Erhaltung der Grünfläche südlich des ehemaligen Theaters wäre wünschenswert.

Der Verlust an aktuell begrünten und unversiegelten Flächen muss durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Bebauungspangebiets ausgeglichen werden (Entsiegelungen, Neupflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen).

Die Ausgleichsflächen und Grünkorridore dürfen nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden, um Brutplätze von Vögeln und die Funktion als Jagdgebiet für Fledermäuse sicherzustellen und Insekten nicht zu gefährden.

Angeregt werden Solarenergie auf Dächern und Fassaden, Kleinwindanlagen, Fassaden- und dachintegrierte Artenschutzmaßnahmen.

Erläuterung:

Die vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplanung beinhaltet für das BDCOE (Flurstücke 2791 und 2791/7) eine Erweiterungsoption, die im Bebauungsplan aufgegriffen wurde. An der Erweiterungsoption für das BDCOE wird im Interesse einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung gerade auch im Bereich zukunftsorientierter Forschung und Technologien festgehalten.

Der zulässige Versiegelungsgrad ergibt sich bereits aus der Rahmenplanung. Gleiches gilt für die Nutzung der Flächen südlich des Theaters. An der Rahmenplanung wird angesichts der angestrebten baulichen Entwicklung des Geländes festgehalten.

Die Eidechsen-Ausgleichsfläche für die Bahnstadt wird nicht als Ausgleichsfläche für die Patton Barracks eingerechnet.

Die nähere Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen sollte sinnvollerweise nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Dies sollte vielmehr der dem Bebauungsplan nachfolgenden Freianlagenplanung überlassen bleiben. In diesem Zusammenhang können die Anregungen des BUND aufgegriffen werden.

Die Gesamtzahl der Bäume wird sich in Folge der Planung nicht verringern. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Lichtemissionen können angesichts der angestrebten baulichen Entwicklung des Geländes nicht vermieden werden.

Eine Nutzung der Dachflächen zur solaren Energieerzeugung wird vorgeschrieben. Im Übrigen steht der Bebauungsplan der Umsetzung von fassadenintegrierten Solaranlagen, von Kleinwindanlagen sowie von fassaden- und dachintegrierte Artenschutzmaßnahmen nicht entgegen.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht vorgenommen.

1.3.11 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 06.08.2017

Hierbei sollten nach Möglichkeit Niststeine für den sehr stark im Rückgang befindlichen Mauersegler und andere höhlenbrütende Vogel- sowie Fledermausarten in die Gebäudefronten integriert werden.

Es wird die Durchführung eines mehrjährigen Monitorings für angebracht gehalten.

Der Rahmenplanung ist zu entnehmen, dass aufgrund der späteren hohen Ausnutzung zwar der private Grünanteil gering sein wird, dieser jedoch hochwertig und in ähnlicher Gestalt wie die öffentlichen Flächen ausgeführt werden sollen. Hierbei ist zu klären, was das Wort „hochwertig“ bedeutet.

Die in der Rahmenplanung aufgeführten Abbildungen weisen einen nur sehr geringen ökologischen Wert auf. Es hat den Eindruck, dass bei diesen Planungen mehr die Nutzungsinteressen und der optische Eindruck als die ökologischen Anforderungen im Vordergrund standen.

Beim Vergleich der heutigen und künftigen Luftbilder stellt der Grünanteil einen nur noch sehr geringen Anteil dar, der seiner biologischen Funktion nicht gerecht werden kann. Der Naturschutzbeauftragte kann nach dem jetzigen Planungsstand keinen großen ökologischen Mehrwert gegenüber dem derzeitigen naturräumlichen Defizitraum erkennen. Es wird künftig die Kooperation von Planern und Mitarbeitern des Umwelt- und Landschaftsamtes, auch in Fragen der Bepflanzungspläne im Hinblick auf die zu erwartende Klimasituation, für zielführender gehalten.

Erläuterung:

Die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung der Planung beachtet. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan wie etwa die zwingende Anbringung von Niststeinen in Gebäudefassaden werden nicht als erforderlich erachtet. Das Monitoring erfolgt entsprechend den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan.

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Umnutzung der früher militärisch genutzten Flächen in eine zivile Nachnutzung durch Gewerbebetriebe insbesondere aus den Bereichen Hochtechnologie, Wissenschaft und Forschung. Die Planung gewährleistet, dass gegenüber dem derzeitigen naturräumlichen Defizitraum keine weitergehende Verschlechterung der ökologischen Situation eintritt. Mit der Konzentration der Nutzung und der baulichen Dichte soll zugleich erreicht werden, dass die Erforderlichkeit für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im bisherigen Außenbereich gemindert werden kann.

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, denen 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.

1.3.12 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 11.08.2017

Es wird auf die grundsätzlichen Anforderungen für die Erschließung des Geländes, die Erforderlichkeit der frühzeitigen Festlegung der Versorgungsstandorte und die Anforderungen an die Freihaltung der Versorgungstrassen hingewiesen.

Die bestehenden, zu erhaltenden Trafostationen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Es werden ergänzende, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gefordert.

Weiterhin wird gefordert, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausgeschlossen werden muss, um Überbauungen von Leitungstrassen zu vermeiden.

Erläuterung:

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

Im Bebauungsplan werden keine Trafostationen festgesetzt. Der Bebauungsplan steht einem Erhalt der bestehenden Trafostationen nicht entgegen.

Eine abschließende Planung der Erschließungsanlagen liegt bislang nicht vor. 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.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien über öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie über mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen wird nicht pauschal ausgeschlossen. Sofern geringfügige Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO zugelassen werden, ist die vorhandene und geplante technische Infrastruktur berücksichtigen. Die Sicherung der Belange der Leitungsträger kann im Rahmen der bei Auskragungen über öffentliche Flächen erforderlichen Zustimmung seitens der Stadt bzw. bei Flächen mit Leitungsrechten durch die Versorgungsträger selbst im Rahmen der Eintragung dinglicher Sicherungen gewährleistet werden.

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.

1.3.13 Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 03.08.2017

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

Erläuterung:

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

1.3.14 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien GmbH, Schreiben vom 31.07.2017

Es bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.

Hingewiesen wird jedoch darauf, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) entstehen.

Erläuterung:

Im Schallgutachten sind die bahnbedingten Lärmimmissionen in die Beurteilung eingeflossen. Ein weitergehender Hinweisbedarf wird aufgrund der gegebenen Abstände zu den Anlagen der Deutschen Bahn nicht gesehen.

1.3.15 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 07.08.2017

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 einzuhaltenen Schutzabstände hingewiesen.

Erläuterung:

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- bzw. Hochbauplanung.

1.3.16 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 11.08.2017

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:

Der Anregung wird Rechnung getragen. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan wurden die Flächen ermittelt, bei denen aus schalltechnischen Gründen eine Festset-zung eingeschränkter Gewerbegebiete erforderlich ist. Gegenüber dem Vorentwurf wird der Anteil reiner Gewerbegebiete deutlich ausgeweitet.

1.4 Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgt in Form ei-ner öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Infor-mationen 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:

1.4.1 Ein Grundstückseigentümer, Schreiben vom 24.01.2018

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 Ru-dolf-Diesel Straße
5. Größe östliches Baufeld bis geplanter Wegeverbindung

beeinträchtigen die weitere Vermarktbarkeit der Flächen und widersprechen den Vor-abstimmungen 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 Pro-menade 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 La-ge des geplanten Geh- und Fahrrechts wird auf die aktuellen Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt verwiesen. Es wird ein Verschieben in Ost-West-Richtung bean-

tragt. 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.

Erläuterung:

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 ehem. Bahndamm wird als öffentlicher Weg festgesetzt.

1.4.2 Eine Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung eines Grundstückseigentümers mit Schreiben vom 31.01.108

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 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 bzw. 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 bzw. 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.

Erläuterung:

Die Flächen zwischen den Patton Barracks und dem früheren Bahndamm sind Teil des Geltungsbereichs des am 30.03.2017 vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplans „Heidelberg Innovation Park“. Die betreffenden Flächen sind dort als öffentliche Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan hat die Vorgaben der Rahmenplanung aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen zum Flurstück 2794 sind somit aus einer übergeordneten Planungskonzeption, die darüber hinaus auch mit der nördlich angrenzenden Rahmenplanung Bahnstadt korrespondiert, entwickelt.

Die bisherige Nutzung des Flurstücks 2794 entspricht – unabhängig davon, dass die Nutzungen genehmigt sind – aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in keiner Weise mehr dem Gebot der städtebaulichen Ordnung. Durch die Stilllegung der früheren Güterbahnlinie und die Aufgabe 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.

Planungsalternativen zu einer Umwandlung der gesamten Flächen zwischen den Patton-Barracks und der Rudolf-Diesel-Straße in eine öffentliche Grünfläche drängen sich nicht auf. Auch eine Beibehaltung der gegenwärtigen Situation ist städtebaulich aus den oben dargelegten Gründen nicht zielführend.

Die Stadt Heidelberg strebt daher einen Erwerb der Flächen an.

Der Stadt ist sich darüber bewusst, dass ohne einen Erwerb der Flächen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Entschädigungsanspruch nach den §§ 40 und 42 BauGB bzw. ein Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB entsteht. Der Stadt ist im weiteren bewusst, dass die genehmigte Nutzung baurechtlichen Bestandsschutz genießt und dass bei Fortführung der genehmigten Nutzung eine Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz aufrecht erhalten werden muss. Insofern können die Festsetzungen des Bebauungsplans im betreffenden Bereich erst umgesetzt werden, wenn eine Änderung der Eigentumsverhältnisse eingetreten ist.

Die Darstellung der Eigentumsverhältnisse in der Begründung zum Bebauungsplan ist richtig. Dort steht, dass die Flächen zwischen den Patton Barracks und dem früheren Bahndamm sich „weit überwiegend“ im Eigentum der Stadt Heidelberg befinden. Damit ist klargestellt, dass der Stadt durchaus bewusst ist, dass sie nicht alleiniger Eigentümer der betreffenden Flächen ist.

1.4.3 Eine Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung eines Pächters eines Grundstücks mit Schreiben vom 31.01.108

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 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 bzw. 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 beeinträchtigt, 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 bzw. 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.

Erläuterung:

Die Stellungnahme deckt sich inhaltlich weitestgehend mit der Stellungnahme 2. Es wird daher auf die dortige Erläuterung verwiesen.

1.5 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	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Stadtverwaltung, Hauptstr. 7, 68526 Ladenburg		X	18.12.2017	
Stadtverwaltung, Rathausstraße 6-8, 69181 Leimen		X	19.12.2017	
Stadt Mannheim, E 5, 68159 Mannheim		X	23.01.2018	
Bürgermeisteramt, Sinsheimerstraße 19, 69226 Nußloch				
Bürgermeisteramt, Mannheimer Straße 49, 68723 Oftersheim		X	20.12.2017	
Bürgermeisteramt, Schwetzingen Straße 28, 68723 Plankstadt				
Bürgermeisteramt, Bahnhofstrasse 10, 69207 Sandhausen		X	05.01.2018	
Bürgermeisteramt, Friedrichstr. 28-30, 69198 Schriesheim				
Stadtverwaltung, Hebelstraße 1, 68723 Schwetzingen				
Bürgermeisteramt, Hockenheimer Straße 5, 68775 Ketsch		X	29.01.2018	
Bürgermeisteramt, Schloßstraße 9, 68549 Ilvesheim		X	15.01.2018	
Bürgermeisteramt, Großsachsenerstraße 14, 69493 Hirschberg				
Bürgermeisteramt, Fritz-Kessler-Platz, 68542 Heddesheim				
Stadtverwaltung, Schulstraße 2, 69214 Eppelheim		X	04.01.2018	
Bürgermeisteramt, Hauptstraße 60, 68535 Edingen-Neckarhausen		x	23.01.2018	
Bürgermeisteramt, Hauptstr. 1, 68782 Brühl		X	26.01.2018	
Bürgermeisteramt, Rathausplatz 1, 69221 Dossenheim				
Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV, Herr Stefan Hildebrandt, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 Denkmalpflege, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, 76247 Karlsruhe		X	08.01.2018	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 54.1 – 4 Industrie und Kommunen, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 62 – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart	X		22.01.2018	1.5.1
Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen				
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		23.01.2018	1.5.2
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		21.12.2017	1.5.3
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserrechtsbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht	X		16.01.2018	1.5.4
Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		30.01.2018	1.5.5
Kommunale Behindertenbeauftragte	X		19.01.2018	1.5.6
Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	x		29.01.2018	1.5.7
Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)				
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)				
Landschafts- und Forstamt (Amt 67)				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mannheim		X	15.02.2018	
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	x		28.12.2017	1.5.8
Landesnaturausschutzverband 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				
Naturschutzbeauftragte (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	x		28.01.2018	1.5.9
VCD Rhein-Neckar, Kurfürstenanlage 62, 69115 Heidelberg				
MVV Energie AG, Luisenring 49, 68159 Mannheim		X	26.10.2017 (verspäteter Eingang aus frühz. Bet.)	
Netze BW GmbH, Hauptstraße 152, 69168 Wiesloch				
terrane BW GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		x	20.12.2017	
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		x	05.01.2018	
Stadwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg			06.02.2018	1.5.10
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		22.01.2018	1.5.11
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel		X	15.01.2018	
Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel		X	21.12.2017	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe		X	29.01.2018	

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		29.01.2018	1.5.12
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim	x		31.01.2018	1.5.13
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim				
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn		X	20.12.2017	
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Karlsruhe, Tennesseeallee 2-4, 76149 Karlsruhe				
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim, L4, 4-6, 68161 Mannheim		X	04.01.2018	

1.5.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 22.01.2018

In Hinblick auf Kampfmittel wird eine Gefahrverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern empfohlen. Alle nicht vorab untersuchten Flächen sind als Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Erläuterung:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist eine Gefahrverdachtserforschung erfolgt. Dabei wurden für das Untersuchungsgebiet drei Kampfmittelverdachtsflächen (Flächenbombardements) mit der Empfehlung zu weiteren Untersuchungen ausgewiesen.

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

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.

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.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebau-

ungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

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

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

Erläuterung:

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

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

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

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

Erläuterung:

Der gewünschte Hinweis ist ergänzt.

1.5.5 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 30.01.2018

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

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.

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

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

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.

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.

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.

Erläuterung:

Die geforderten redaktionellen Korrekturen sind erfolgt.

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

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

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.

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 BauN-VO, das 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 bzw. bei Flächen mit Leitungsrechten durch die Versorgungsträger selbst im Rahmen der Eintragung dinglicher Sicherungen gewährleistet werden.

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.

Der gewünschte Hinweis zum Immissionsschutz ist ergänzt, wurde 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.“

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

Es werden Anregungen zur barrierefreien Ausführung der gewerblich genutzten sowie der für öffentliche Nutzungen vorgesehenen Gebäude sowie zur barrierefreien Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgetragen.

Es sind – auch im Parkhaus- - ausreichend Behindertenparkplätze vorzusehen.

Es wird für die städtischen Flächen auf den Grundsatzbeschluss des Heidelberger Gemeinderats zum barrierefreien Bauen verwiesen.

Es wird gebeten, bereits im Bebauungsplan konkrete Kriterien der Barrierefreiheit zu verankern.

Erläuterung:

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.

1.5.7 Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 29.01.2018

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

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5.8 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 28.12.2017

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Erläuterung:

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

1.5.9 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 28.01.2018

Die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Es werden redaktionelle Anmerkungen zur Kartierung der Avifauna vorgetragen.

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.

Zur Erhöhung der Biodiversität wird für die Anlage von Blühflächen plädiert.

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.

Erläuterung:

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.

Die Ergebnisse der Vogelartenkartierung sind redaktionell korrigiert.

Auch für den Turmfalke können Nistkästen vor Ort installiert werden.

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, denen 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.

Die Vorgaben zum Monitoring sind um eine Nachuntersuchung im Planungsgebiet spätestens 5 bis 10 Jahre nach Bebauung des Areals zur Erfassung des sich entwickelnden Artenbestandes ergänzt.

1.5.10 Stadtwerke Heidelberg, mit Schreiben vom 06.02.2018

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.

Erläuterung:

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

Die geforderten ergänzenden Leitungsrechte sind – soweit sie im Bereich künftiger Baugrundstücke liegen - im Bebauungsplan eingetragen. Im Bereich öffentlicher Flä-

chen 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.

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

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

Erläuterung:

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

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

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.

Erläuterung:

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- bzw. Hochbauplanung.

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

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

Erläuterung:

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

1.5.14 Stellungnahme des Bezirksbeirats Kirchheim vom 24.10.2017

Es wird darauf verwiesen, dass der Entwurf des Bebauungsplans keine Bezüge auf die Hinweise, Bedenken und Empfehlungen des Bürgerbeteiligungsverfahrens aufweist. Dies betrifft unter anderem den Umfang der Frei- und Grünflächen. Die öffentlichen Flächen im Kerngebiet sollten insgesamt vergrößert werden.

Die Möglichkeiten der konzeptionellen und sozialen Integration in und mit dem Stadtteil Kirchheim würden durch die fehlende Mischnutzung Wohnen und Gewerbe und die Verkleinerung des Plangebietes nicht ausgeschöpft, die Verzahnung mit der südlich angrenzenden Bebauung erschwert.

Die Ausführungen zur Verkehrsanbindung insbesondere im Süden und Westen erscheinen nicht geeignet, die Probleme ausreichend zu bewältigen. Wahrscheinliche Nutzungskonflikte zwischen der vorgesehenen Radverkehrshauptachse und den vorgesehenen Flächennutzungen sind aufzulösen.

Aus einem vollständigen Verkehrsgutachten soll ein schlüssiges Verkehrskonzept entwickelt werden. Die Wechselwirkungen mit der Parkraumsituation für die angrenzenden Sportanlagen und die Alla-Hopp-Anlage sowie die Erkenntnisse der Arbeitsgruppe „Verkehrskonzept Harbigweg“ sind einzubeziehen.

Die offenkundigen Widersprüche in der Lärmbetrachtung im Kontext der Großsporthalle sind auszuräumen.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf ist aus der vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanung entwickelt. Er setzt die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Frei- und Grünflächen differenziert als Grünflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für den Gemeinbedarf fest, die entsprechende planungsrechtliche Flächensicherung ist dadurch gegeben. Das städtebauliche Konzept sieht ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Flächen und einen für die vorgesehene Gewerbenutzung angemessenen Anteil vor, der auch in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen liegt. Der Anregung, den Flächenanteil öffentlicher Flächen zu erhöhen wird in Bezugnahme auf die vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplanung nicht gefolgt.

Eine Mischnutzung mit Wohnen ist gemäß Rahmenplanung nicht vorgesehen. Die Verzahnung mit dem Stadtteil Kirchheim und insbesondere mit der südlich angrenzenden Bebauung wird durch die durchlässige Gestaltung der Bebauungsstruktur entlang des Mörgelgewanns und die Schaffung neuer Nutzungen (Gemeinbedarfsflächen) sowie die Schaffung neuer Freiräume gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich verbessert. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs erfolgte vor dem Hintergrund, dass eine Konzeption für die südlich des Mörgelgewanns befindlichen Flächen in einem nachgelagerten Verfahren entwickelt werden soll.

Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine Konflikte hinsichtlich der Verkehrsanbindung ersichtlich. Eventuelle Nutzungskonflikte der Radverkehrshauptachse mit den vorgesehenen Flächennutzungen sind bei der nachgelagerten Objekt- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

Die Erkenntnisse der Arbeitsgruppe „Verkehrskonzept Harbigweg“ werden in den nachgelagerten Planungen berücksichtigt. Wie in der Beschlussvorlage „Verkehrs- und Parkkonzept Harbigweg – Umsetzung“ beschlossen, verfolgt die Planung des

Harbigwegs die Erschließungsvariante 3 des Konzepts zur Verbesserung der Verkehrs- und Parksituation weiter. Der Harbigweg wird Teil der geplanten Radhauptachse und wird die Linie 33 auf direktem Weg von Kirchheim durch das Plangebiet führen. Für den motorisierten Individualverkehr wird es keine Verbindung vom Innovationspark in den Harbigweg geben. Mit dem geänderten Verlauf der Buslinie 33 durch den Harbigweg wurden Haltestellen angepasst. In dem Zusammenhang wird die Haltestelle Harbigweg an das südliche Ende des projektierten Teilstücks gelegt und barrierefrei ausgebaut. Änderungen am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

Aus fachlicher Sicht ist das Verkehrsgutachten vollständig, das Verkehrskonzept schlüssig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen wurden an die aktuellen Objektplanungen angepasst.

Widersprüche in der Lärmbetrachtung sind nicht ersichtlich. Eine Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt eine optimierte Ausrichtung der Großsporthalle.

1.6 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.

1.7 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

Stelle und Anschrift	Stellungnahme		Datum	laufende Nummer
	ja	nein		
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
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

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

Stellungnahme Es wird auf die Stellungnahme vom 23.01.2018 verwiesen.
Abwägungsvorschlag siehe Abwägungsvorschlag unter Kapitel 1.2.2
Beschlussvorschlag siehe Beschlussvorschlag unter Kapitel 1.2.2

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

Stellungnahme 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.
Abwägungsvorschlag

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.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.7.3 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 20.05.2019

Stellungnahme

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.

Abwägungsvorschlag

Die Ergänzungen beziehungsweise Aktualisierungen werden vorgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.7.4 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 20.05.2019

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass Büroräume in Bezug auf Schallschutz auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit aufweisen.

Abwägungsvorschlag

Für Büroräume wird in Bezug auf Schallschutz nur der Schutzanspruch der Tageszeit gefordert. Der Anregung ist bereits Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.7.5 Landschafts- und Forstamt, Abteilung Grünanlagen, Schreiben vom 20.05.2019

Stellungnahme

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 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen (statt 12 m³).

Abwägungsvorschlag 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.*

zu 2.) *Die dreieckige Fläche östlich des Exerzierplatz ist zwar als Gewerbegebiet fest-*

gesetzt, 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.

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.

1.7.6 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.

1.7.7 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

1.7.8 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.

1.7.9 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

1.7.10 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 Änderungsanfordernis am Bebauungsplanentwurf.

Die Anregung zur Freihaltung der Fahrwege bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

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.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.8 Erneute Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 16.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der geänderten Planung unterrichtet und gemäß Einholung einer Stellungnahme gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.