

Bauleitplanung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
„Wieblingen – In der Gabel 7-9“**

09.19.01

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	3
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	4
2.1	Regionalplan Rhein-Neckar	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.	Einordnung in bestehende informelle Planungen	5
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP).....	5
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO).....	5
3.3.	Stadtteilrahmenplan Wieblingen	5
4.	Städtebau und Planungskonzeption	6
4.1	Nutzung und Struktur	6
4.2	Verkehr	7
4.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4.4	Grünflächen und Außenanlagen.....	7
5.	Umweltbelange	8
6.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ..	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Bauweise	14
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	14
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
6.8	Örtliche Bauvorschriften	17
7.	Verfahren und Abwägung	18
7.1	Form des Verfahrens	18
7.2	Offenlagebeschluss	19
7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	19
7.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
7.5	Satzungsbeschluss.....	29
8.	Durchführung und Kosten	30
9.	Gutachten	30

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Gabel" aus dem Jahr 2000 und betrifft eine Fläche zwischen der Erschließungsstraße "In der Gabel" und der südlich angrenzenden Bahntrasse. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereichs umfasst ca. 4.780 m². Davon sind ca. 4.232 m² als Baugrundstück und ca. 550 m² als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die privaten Flurstücke 32995/2, 32995/3, 32995/13, 32998/1 sowie eine Teilfläche der angrenzenden Erschließung mit der Flurstücksnummer 32998. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.05.2019.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Vorhaben umfasst ein 5-geschossiges Gebäude zur Unterbringung von privaten Kraftfahrzeugen sowie dazugehörigen Fahrzeugpflege- und Serviceeinrichtungen. Im Erdgeschoss ist eine Ausstellungsfläche sowie ein Montage-, Reparatur- und Pflegebereich einschließlich Umkleide, WC, Büro und Teeküche vorgesehen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Selbstbedienungswaschanlage mit 3 überdachten Pkw-Waschplätzen vorgesehen. Außerhalb des Gebäudes sind ca. 20 nicht überdachte Stellplätze geplant.

Die Gebäudenutzung "Private Garage" ist nicht mit einem Parkhaus oder einer Parkgarage im klassischen Sinn zu vergleichen. Die Standplätze werden fest vermietet und sind über 2 Aufzüge zu erreichen. Im Unterschied zu normalen, öffentlich zugänglichen Parkgaragen ist ein häufiger Wechsel nicht zu erwarten. Die Unterbringung ist für hochwertige Kraftfahrzeuge gedacht, für die auf privaten Grundstücken oder in öffentlichen Parkgaragen in der Regel keine oder keine sicheren Abstellmöglichkeiten bestehen. Insgesamt können ca. 220-240 Fahrzeuge untergebracht werden.

Die geplante Nutzung entspricht der bisher bereits festgesetzten gewerblichen Nutzung und ergänzt die bereits vorhandenen, kraftfahrzeugaffinen Nutzungen (Autohäuser) in der Nachbarschaft.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 6; 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, befestigten Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Gabel" Nr. 09.19.00 aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung "Gewerbegebiet" mit Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe und dem Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke fest.

Das Vorhaben entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der geplanten Bauweise den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist das Vorhaben jedoch derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger hat daher auf Anraten der Stadtverwaltung einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB),
- die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,
- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (zum Beispiel FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die betroffenen Baugrundstücke waren in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Derzeit sind die Flächen geräumt, befestigt und frei von Vegetation.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Rhein-Neckar

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar" stellt für das Plangebiet "Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" dar. Weiterhin sind das Plangebiet und die Umgebung zwischen der Bahn und der B37 als "Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte" dargestellt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, letzter Stand der Aktualisierung vom 25.03.2019, ist die betroffene Fläche als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg Leitlinien und Ziele auf. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "städtebauliches Leitbild" relevant:

- Bauland ist sparsam zu verwenden,
- Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale,
- dem Trend zur Zersiedelung soll entgegengesteuert werden,
- Flächeninanspruchnahme bremsen,
- Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern.

Das Vorhaben entspricht den genannten Zielen. Es werden überwiegend bisher bereits bebaute und erschlossene Grundstücksflächen in Anspruch genommen.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat "eine nachhaltige Stadtentwicklung und [...] die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes überwiegend als "Sonstige Siedlungsfläche-Bestand" gekennzeichnet. Weiterhin ist im Erläuterungsplan Arbeitsstätten der gesamte Bereich der Umgebung als "Bestandsentwicklung, überwiegend sekundärer und tertiärer Sektor" dargestellt.

3.3. Stadtteilrahmenplan Wieblingen

Der Stadtteilrahmenplan Bergheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1998. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Wieblingen und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangige Ziele des Stadtteilrahmenplans sind insbesondere die Bewahrung der Eigenständigkeit, der Ausbau der Nahversorgung, die Lage am Neckar, ein Stadtteil der kurzen Wege, ein stadt- und umweltverträglicher Verkehr, die Stärkung der Innenentwicklung, die Bewahrung des Ortsbildes, die Sicherung von Naherholungs- und Freiflächen, die Weiterentwicklung von Landschafts- und Naturschutz sowie die Begrenzung der Außenentwicklung.

Im Erläuterungstext und den Plandarstellungen sind für den Bereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung keine Zielsetzungen dargelegt. In der Plandarstellung "Nutzungs-Struktur" ist die Fläche des Bebauungsplanes als "Gewerbe-Bestand" dargestellt. Das Vorhaben entspricht damit den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes.

4. Städtebau und Planungskonzeption

4.1 Nutzung und Struktur

Das geplante Vorhaben und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen die ursprüngliche Planungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 auf und sehen einen, dem Grundstückszuschnitt entsprechenden, straßenbegleitenden Baukörper vor. Wie bereits bei dem zuvor errichteten und zwischenzeitlich abgebrochenen Betriebs- und Lagergebäude soll eine Raumkante zur Erschließungsstraße mit Zufahrten und entsprechender Vorzone, sowie eine weitgehend abschirmende und abriegelnde Wirkung zur Bahn entstehen.

Mit Ausnahme der rückwärtigen Baugrenze zur Bahn werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen übernommen und Vorgaben zur Grünordnung, zum Boden- und Artenschutz sowie zur Gestaltung berücksichtigt bzw. weiterentwickelt.

Das geplante Gebäude ist etwa 80 m lang, 20 m tief und 5 Geschosse hoch. Im Erdgeschoß sind Hausmeisterbüro, Toiletten, Technikräume sowie eine Ausstellungsfläche einschließlich Teeküche untergebracht. Im westlichen Teil des Erdgeschosses ist ein Montage-, Reparatur-, Aufbereitungs- und Pflegebereich für Kraftfahrzeuge geplant. Dieser Bereich beinhaltet auch die dazugehörigen Büro- und Sozialräume und wird durch einen eigenen Zugang und Zufahrt an der Westseite des Gebäudes erschlossen.

In den Obergeschossen sind ausschließlich Standplätze für Kraftfahrzeuge. Die Obergeschosse sind mit 2 PKW-Aufzügen, einem innenliegenden Treppenhaus mit Personenaufzug sowie einem an der Südfassade liegenden Fluchttreppenhaus erschlossen.

Der Haupteingang wird durch einen ca. 8,50 m breiten und 0,8 m tiefen Gebäudevorsprung markiert und liegt etwa mittig zum Bogen des Straßenverlaufs "In der Gabel". Dieser Bereich ist Eingang, Zu- und Vorfahrt und "Adresse" und wird zur Vermeidung von ungünstig gelegenen und unverhältnismäßig großen Zufahrtsflächen hier axial angeordnet. Dies bedeutet, dass der mittlere Teil der Verkehrsgrünfläche mit ca. 50 m² in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden muss. Als Kompensation sind eine adäquate Herrichtung der bisher vernachlässigten Grünfläche sowie die Anpflanzung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume vorgesehen. Regelungen zur Herstellung dieser Fläche sowie der genannten Kompensation sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Im Vorzonen- und Eingangsbereich sind insgesamt 4 Stellplätze geplant. Die Zufahrts-, Stellplatz- und Wegeflächen werden versickerungsfähig hergestellt. Vor dem Gebäude ist ein Streifen mit ca. 2 m tiefen Pflanzflächen geplant. Durch das Abrücken der Einfriedung entsteht ein Grün- und Pflanzstreifen entlang des öffentlichen Gehwegs. Am westlichen Zufahrtsbereich sind 2 weitere Stellplätze und ein großkroniger Baum vorgesehen.

Die Fassaden zum öffentlichen Straßenraum und zu den Stirnseiten des Gebäudes sind durch den bereits genannten Gebäudevorsprung und Eingangsbereich sowie durch einen Wechsel von geschlossenen Fassadenabschnitten mit unterschiedlich langen Fensterbändern gegliedert. Die Erdgeschosszone ist mit einem weitgehend durchgehenden, boden-tiefen Fensterband offen und transparent gestaltet. Die Rückseite zur Bahn ist entsprechend weniger repräsentativ gestaltet und durch das vor der Fassade liegende Fluchttreppenhaus, den

vertikalen Bändern von Rauch- und Wärmeabzugsfenstern und den Fenstern des Montagebereichs im Erdgeschoss gegliedert. Diese Gebäudeseite wird annähernd vollflächig begrünt. Zur Gestaltung des rückwärtigen Bereichs ist auch eine Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Werbeanlagen am Gebäude sind in das Fassadenkonzept integriert und sind ausschließlich unterhalb der Attika angeordnet.

Neben dem Gebäude der "Private Garage", sind an der westlichen Grundstücksgrenze eine Selbstbedienungswaschanlage mit 3 überdachten Waschplätzen und eine Technikbox geplant. Für diesen Bereich und den im Erdgeschoß der "Private Garage" angesiedelten Reparatur- und Aufbereitungsbetrieb besteht hier eine separate Zufahrt und 2 Stellplätze. Auch die rückwärtigen Stellplätze sind über diesen Bereich angeschlossen.

4.2 Verkehr

Der Vorhabenstandort ist verkehrsgünstig gelegen. Über den Kurpfalzring sind die A 656 und die A5 gut zu erreichen, ohne Wohngebiete oder schützenswerte Nutzungen zu tangieren. Die interne Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes "In der Gabel" erfolgt über eine Stichstraße parallel zur Bahn.

Das Vorhaben wird aufgrund der besonderen, privaten Nutzung nur einen geringen Fahrzeugwechsel und im Verhältnis zur Stellplatzanzahl nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren. Zu Grundstückszufahrten und Stellplätzen vgl. Pkt. 4.1.

Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad ist gegeben. Die ÖPNV-Anbindung zum S-Bahn Haltepunkt "Pfaffengrund/Wieblingen" ist mit einer Entfernung von ca. 300 m hervorragend, angesichts der Nutzung des Vorhabens aber von untergeordneter Bedeutung.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vollständig erschlossen. Das Regenwasser wird überwiegend auf dem Grundstück zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

4.4 Grünflächen und Außenanlagen

Die öffentliche Grünfläche im Straßenverlauf wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Ebenso der dazwischenliegende öffentliche Gehweg. Zum Zwecke einer zentralen Zufahrt wird der mittlere Teil der Grünfläche mit insgesamt ca. 50 m² zu einer öffentlichen Verkehrsfläche umgewidmet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (vgl. Pkt. 4.1). Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume in diesem Bereich wurden bisher noch nicht gepflanzt. Dies soll im Rahmen des Vorhabens nachgeholt werden. Zudem ist eine Herichtung und Aufwertung der verbleibenden Grünfläche beabsichtigt.

Der angrenzende öffentliche Gehweg bleibt erhalten. Hier sind mit Ausnahme von Bordsteinabsenkungen in den Zufahrtbereichen keine Änderungen vorgesehen.

Die privaten Grünflächen bestehen insbesondere aus einem gehwegbegleitenden Pflanzstreifen entlang der vorderen Grundstücksgrenze, aus Pflanzbeeten entlang der vorderen Gebäudefront, einer rückwärtigen Grün- und Pflanzfläche mit großkronigen Bäumen sowie einer weitgehenden Begrünung des Daches. Mit Ausnahme des Bereichs der geplanten SB-Waschanlage werden alle Zufahrts-, Stellplatz- und Wegeflächen versickerungsfähig gestaltet.

5. Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche befestigt und vollständig vegetationsfrei. Die Fläche des Baugrundstücks wurde bis zum Jahreswechsel 2018/2019 baulich genutzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen entspricht somit in besonderem Maße den "ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz" entsprechend § 1a BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Durch die "Wiedernutzbarmachung" und "Nachverdichtung" werden vorhandene Ressourcen genutzt.
- Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle wird vermieden.

Der Bebauungsplan folgt damit dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Bestandssituation und der Art und Lage des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche sowie des rückwärtigen Grundstücksteils der ehemaligen Bahnfläche sind die betroffenen Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugebiet festgesetzt. Eingriffe im Bereich des festgesetzten Baugebietes liegen nicht vor, da die komplette Fläche befestigt und vegetationsfrei ist. Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,6 waren die geplanten "Eingriffe" zudem entsprechend § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Für die künftige Hauptzufahrt des Grundstücks wird eine ca. 50 m² große Teilfläche, der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche, in Anspruch genommen. Zur Kompensation werden die verbleibenden Flächen entsprechend aufgewertet und 2 großkronige Laubbäume angepflanzt. Durchführung und Kostenregelung für diese Maßnahme wird Gegenstand des Durchführungsvertrages sein.

- **Artenschutz**

Aufgrund des bereits dargelegten Zustands der Grundstücksflächen ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht erforderlich. In unmittelbarer Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope, die zu berücksichtigen wären, vorhanden. Der Bebauungsplan berücksichtigt artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen. Hier sind insbesondere Festsetzungen zur Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Grünflächen, Vermeidung von Versiegelung und insektenschonende Beleuchtung zu nennen.

Aufgrund einer Anregung im Rahmen der Offenlage wurde eine artenschutzrechtliche Nachuntersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Eidechsen von einem Fachbüro durchgeführt. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass auf den Baugrundstücken keine Eidechsen vorhanden waren und auf diesen Flächen insgesamt, angesichts der vollständigen Versiegelung und Verdichtung, kein geeigneter Lebens- oder Fortpflanzungsraum zur Verfügung steht.

- **Klima**

Bei Klima und Luftschadstoffen ist nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorschriften gedämmt. Durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und versickerungsfähigen Flächen bzw. der Zurückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück wird eine sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung vermieden bzw. reduziert. Von den genannten Maßnahmen sind somit auch kleinklimatisch positive Effekte zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sowie der vorausgegangenen baulichen Nutzung keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

- **Boden/Bodenschutz**

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die vorangegangene bauliche Nutzung und die damit verbundene anthropogene Überformung und Auffüllung bereits stark eingeschränkt bzw. verloren gegangen. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher insgesamt sehr gering sein. Mit der geplanten Bebauung kommt es insgesamt zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer öffentlichen Fläche entspricht der Bebauungsplan dem Gebot des Baugesetzbuches hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße.

- **Wasser/Grundwasser**

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb von Flächen mit Hochwassergefährdung. Die Höhe des Grundwassers liegt etwa 10 m unterhalb des Geländes. Die Gebäude des Vorhabens sind nicht unterkellert. Durch die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie zur Dachbegrünung und zur Zurückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück wird die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Grundwasser oder Beeinträchtigungen der Gebäude durch das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

- **Schallschutz**

Der Bebauungsplan dient wie bisher vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das konkret geplante Vorhaben liegt voraussichtlich deutlich unterhalb dieser Einstufung. Gewisse Störungen sind allenfalls von zufahrenden und parkenden Fahrzeugen sowie dem Betrieb der Selbstbedienungswaschanlage zu erwarten.

Durch den Ausschluss von jeglichen Wohnungen sowie den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind Auswirkungen aus der Umgebung auf das Vorhaben nicht relevant.

Die südliche Gebäudewand zur Bahn reflektiert einen Teil des Schienenverkehrslärms. Aufgrund der Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze wurde daher gutachterlich geprüft, ob dies zu einer signifikanten Veränderung an den nächstgelegenen Immissionspunkten im Bereich des Aternwegs führt. Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass auch im ungünstigsten Fall nur eine geringfügige

Pegelerhöhung im nicht hörbaren Bereich und damit erst recht keine kritische Erhöhung des Beurteilungspegels zu erwarten ist.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Festsetzung:

Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Begründung:

Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung der Vorhaben- und Erschließungsplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum an möglichen Vorhaben. Hierdurch soll über die konkrete Hochbauplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnungsvorstellung, ausgehend von dem rechtskräftigen Bebauungsplan des Jahres 2000 erhalten. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Gemeinde möglich.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind alle nach § 8 BauNVO genannten Vorhaben mit Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen 6.1 und 6.2

Begründung:

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientieren sich

- an den städtebaulichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der vorhandenen Festsetzungssystematik,
- an der bisherigen Entwicklung des Gewerbegebietes "in der Gabel",
- an der konkreten Erschließungs- und Grundstückssituation sowie
- an dem Bedarf des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Gemeinde.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung fest. Mit dieser Festsetzung wird dem geplanten Nutzungskonzept des Vorhabens, der Bestandssituation sowie den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans Rechnung getragen.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes, der bisherigen baulichen Entwicklung, der begrenzten Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen, sowie der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts ist eine Einschränkung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher differenziert fest, welche Nutzungen über die allgemeine Zulässigkeit des § 8 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind (§ 1 Abs. 5,6 und 9 Baunutzungsverordnung). Mit der beabsichtigten Gliederung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes erhalten. Durch die gewählte Differenzierung der zulässigen Nutzungen soll im Grundsatz die städtebauliche Ordnung der Umgebung berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

Festsetzung:

6.1 Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Lagerplätze soweit sie Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben sind*
- *Tankstellen soweit sie Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben sind*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.*
- *Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.*
- *Einzelhandel für Fahrzeuge jeglicher Art (Kfz, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigem Zubehör*

Begründung:

- Mit der Etablierung von Lagerplätzen geht in der Regel ein hoher Flächenbedarf einher, der auf der vergleichsweise geringen Fläche des Bebauungsplans nicht gedeckt werden kann. Ebenso geht mit diesen Nutzungen zum Teil eine hohe Anlieferfrequenz mit Lastkraftwagen einher, für die die vorhandene Erschließungssituation im Einzelfall nicht geeignet ist. Lagerplätze sind daher nur ausnahmsweise, etwa in Verbindung mit einem allgemein zulässigen Vorhaben, zulässig.
- Tankstellen bedürfen in der Regel einer hochfrequenten Lage an übergeordneten Straßen oder hochfrequentierten Haupterschließungsstraßen. Das entsprechende Verkehrsaufkommen würde dem vorhandenen Gebietscharakter und der vorhandenen Erschließung entgegenstehen. Tankstellen sind daher nur ausnahmsweise, etwa in Verbindung mit einem allgemein zulässigen Vorhaben, einer "Kfz-nahen" Nutzung oder einer kleineren Selbstbedienungsanlage, denkbar. Tankstellen waren nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nicht zulässig.
- Schank- und Speisewirtschaften sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, da die Flächen im Gewerbegebiet vorrangig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen sollen.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur im Sinne eines "Werksverkaufs", in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben oder in Verbindung mit Fahrzeugen jeglicher Art einschließlich Zubehör ausnahmsweise zulässig. Darüber hinausgehender, sonstiger Einzelhandel ist unzulässig. Die Festsetzungen greifen die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Hier waren Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Warensortiment nicht zulässig. Aufgrund der Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielvorstellungen zum Einzelhandel, ausgehend vom "Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg" vom März 2006 sowie der vorliegenden Grundstückssituation ist eine weitere Differenzierung und Einschränkung erforderlich. Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heidelberg in Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist die Lage und Größe des Grundstücks sowie die vorhandene Erschließungssituation für sonstige Einzelhandelsnutzungen mit "nicht-zentren-relevanten Sortimenten" ungeeignet. Im vorliegenden Fall ist in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben, etwa der Verkauf von Fahrzeugzubehör auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche denkbar.

Festsetzung:

6.2 Unzulässig sind:

- *Sonstiger Einzelhandel, außer den in Nr. 6.1 genannten Einzelhandelsnutzungen*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*
- *Vergnügungsstätten*
- *Sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist*
- *Bordellbetriebe*

Begründung:

- Zum Ausschluss von sonstigen Einzelhandelsnutzungen siehe oben.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig, da sie dem bisherigen Gebietscharakter und der Typik des Gewerbegebietes widersprechen würden.
- Weiterhin sind Wohnungen, einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aufgrund des Gebietscharakters und der unmittelbar angrenzenden Verkehrsstrassen mit entsprechenden Lärmemissionen unzulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sind ebenfalls unzulässig. Diese Anlagen sollen vorzugsweise in Verbindung mit Wohngebieten errichtet und im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" besser erreichbar sein. Der etwas abgelegene Standort ist für diese Art der Anlagen weitgehend ungeeignet.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind im Sinne einer Flächensicherung für gewerbliche Nutzungen nicht zulässig. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und dem vorhandenen Gebietscharakter.
- Vergnügungsstätten, sonstige Gewerbebetriebe mit einem Angebot, das auf eine "sexuelle Animation" zielt sowie Bordellbetriebe sind unzulässig, da von diesen, städtebauliche negative Auswirkungen, sogenannte "Trading-Down-Effekte" ausgehen. Bei diesem Effekt handelt es sich um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt sondern insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers nieder-schlägt. Unterstützt wird diese Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung meistens durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch beispielsweise aus dem Rahmen fallende Gewerbeanlagen und geschlossene, nicht einsehbare Fassaden. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheits-gefühls. Aufgrund dieser negativen Auswirkungen kann es zu Beeinträchtigung und Abwanderung von Betrieben im Umfeld, dem Ausbleiben von Mietern, Kunden und Besuchern oder dem Schließen ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- *Höhe der baulichen Anlagen*
- *Grundflächenzahl (GRZ)*
- *Baumassenzahl (BMZ)*

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung:

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe entsprechend den Regelungen der LBO festgesetzt. Sie beträgt max. 16 m.

Die Bezugshöhe beträgt 109 m ü.NN.

Eine Überschreitung durch maschinentechnischen Anlagen und Anlagen für die solare Energienutzung ist bis zu 2,0m zulässig. Der Abstand der entsprechenden Anlagen zur Außenwand muss dem Höhenmaß der Anlagen, mind. jedoch 1,0 m entsprechen.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung:

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

Weitere Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,85 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen versickerungsfähig gestaltet sind.

6.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

Festsetzung:

Die zulässige Baumassenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 7,0.

Begründung:

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung greift der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Städtebauliches Ziel ist es, dass das Nutzungsmaß und die Gebäudekubatur im Einklang mit den bereits errichteten Gebäuden der Umgebung und der Zulässigkeit in der Nachbarschaft steht. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 16 m. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück und dessen Umgebung. Eine Überschreitung durch technische Anlagen und Anlagen für solare Energienutzung ist bis zu 2 m zulässig, wenn die Anlagen von der Außenwand zurückspringen. Damit sollen technisch notwendige bzw. energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück und dessen Umgebung. Diese Größe entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Die Ausnutzung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung hat eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zum Ziel. Für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine geringfügige Überschreitung der "Kappungsgrenze" nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässig. Hier ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen versickerungsfähig gestaltet sind. Mit der Festsetzung soll insbesondere eine ebenerdige Unterbringung der Stellplätze sowie eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Angesichts der geringfügigen Überschreitung, der Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Zufahrten und Stellplätzen, den kompensatorisch wirkenden begrünten Dachflächen und Baumpflanzungen sowie der bisher bereits bebauten und erschlossenen Flächen, sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Mit der Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) wird die Kubatur des künftigen Gebäudes begrenzt. Die festgesetzte Baumassenzahl mit maximal 7,0 entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Baugrundstück und dessen Umgebung und liegt deutlich unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze.

6.3 Bauweise

Festsetzung:

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf über 50 m betragen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Begründung:

Die festgesetzte Bauweise entspricht ebenfalls dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Festgesetzt ist, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im vorliegenden Fall ist die Gesamtlänge des Gebäudes mit ca. 83 m geplant. Diese grundsätzliche Form des langgestreckten Baukörpers entspricht auch der vorausgegangen, inzwischen abgebrochenen Bebauung als auch dem speziellen Grundstückszuschnitt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag und Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der vorderen Baugrenze entspricht der bisherigen Festsetzung. Die rückwärtige Baugrenze wird um ca. 8 m in südliche Richtung verschoben. Die Vergrößerung der Bautiefe ist erforderlich, um das geplante Vorhaben, einschließlich des vor der rückwärtigen Fassade liegenden Treppenhauses, abzubilden. Die Vergrößerung der Bautiefe in Richtung Bahngelände wird durch die Hinzunahme des rückwärtigen Grundstücks mit der Flurstücksnummer 32995/13 möglich. Mit dem durchgängigen Baufenster wird eine straßenbegleitende Bebauung entsprechend der umliegenden Gebäudestruktur ermöglicht.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Festsetzung:

- *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig*
- *Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind max. 10 Stellplätze zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in diesem Bereich unzulässig.*
- *Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.*
- *Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.*
- *Die Zufahrt zu Kfz-Stellplätzen ist ausschließlich über max. 2 Zu- und Abfahrtsbereiche mit je max. 6,5 m Breite zulässig. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.*

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll dem Bedarf an privaten Stellplätzen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig dienen die

Festsetzungen der Gestaltung der "Vorzone" zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Um eine vollständige Befestigung in diesem Bereich zu vermeiden, wird die Anzahl der Stellplätze begrenzt und überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Um Überfahrten des Gehwegs mit entsprechenden Gefährdungen der Fußgänger zu vermeiden, werden die Zufahrten auf 2 Stellen begrenzt. Direktzufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück werden gleichfalls ausgeschlossen, um Konflikte mit Fußgängern und dem fahrenden Verkehr zu minimieren und gleichzeitig Stellplatzmöglichkeiten für Längsparker im Straßenraum zu erhalten.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung:

- *Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.*
- *Niederschlagswasser ist zu mind. 60% auf dem Grundstück zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.*
- *Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.*
- *Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, 1.800 bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.*

Begründung:

Zur Rückhaltung und Versicherung des Regenwassers auf dem Grundstück sind sämtliche Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche und definiertem Abflussbeiwert herzustellen. Damit soll auch die öffentliche Kanalisation entlastet werden. Versickerungsfähige Oberflächen und die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück mit entsprechender Nutzung oder Versickerung dienen der Grundwasserneubildung, entlasten die Kanalisation und haben durch feuchte Oberflächen geringere Oberflächentemperaturen und somit positive Effekte auf das Kleinklima. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen sollen das Ausschwemmen von Metallen in den Boden und in das Grundwasser vermeiden.

Zum Insektenschutz werden entsprechende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf die Lebensbedingungen von Insekten, Vögeln und Fledermäusen aus.

6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.7.1 Dachbegrünung

Festsetzung:

Dachflächen sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - extensiv entsprechend dem "Heidelberger Dach(g)arten – Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen.

Zusätzlich ist die Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zulässig.

6.7.2 Baumpflanzungen

Festsetzung:

Für Stellplatzflächen mit mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen sind für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt mind. 10 Laub- oder Obstbäume der oben genannten Qualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen.

6.7.3 Fassadenbegrünung

Insgesamt sind mind. 30% der Fassadenflächen zu begrünen.

Begründung:

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Durch die Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Vorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume sowie zu den Baumstandorten sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung erfolgt entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderates auf insgesamt 30 % der Fassadenflächen und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt und nachgewiesen. Aufgrund der Fassadenstruktur und Fassadengestaltung, insbesondere der Tür- und Fensteröffnungen, erfolgt die erforderliche Fassadenbegrünung auf der Südwestseite des Gebäudes in Richtung Bahn.

Die Selbstbedienungswaschanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze eignet sich aufgrund der Leichtkonstruktion und der Dachneigung nicht für eine Dachbegrünung. Fassaden bzw. Wände zur Begrünung sind mit Ausnahme einer Technikbox hier nicht vorhanden. Eine Fassadenbegrünung mit entsprechenden Pflanzbeeten und "offenem" Bodenanschluss scheidet hier auch aufgrund des Boden- und Grundwasserschutzes aus. Die Flächen im Bereich der Waschanlage müssen aufgrund der Waschvorgänge versiegelt werden.

Die geplante Fassadenbegrünung ist neben der Dachbegrünung, den Baumpflanzungen, der Rückhaltung von Regenwasser etc. ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. Die Fassadenbegrünung hat positive kleinklimatische Effekte indem die sommerliche Aufheizung der Fassade verringert wird, Stickoxide und CO₂ absorbiert und Feinstaub gebunden wird. Weiterhin kann die Fassadenbegrünung einen Beitrag zum Artenschutz, insbesondere für Vögel und Insekten leisten.

Um die Nutzung der Sonnenenergie und sonstigen technischen Einrichtungen auf den Dächern nicht auszuschließen, werden diesbezüglich Ausnahmen getroffen. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung:

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben und Materialien sind unzulässig.

Maschinentechnische Anlagen auf dem Dach (Lüftungen, Aufzugsüberfahrten etc.) sind allseitig einzuhausen.

6.8.2 Werbeanlagen

Festsetzung:

- *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- *Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.*
- *Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.*
- *Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen, die mit amtlichen Verkehrszeichen und Hinweisschildern verwechselt werden können, sind nicht zulässig.*
- *Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig*

6.8.3 Einfriedungen

Festsetzung:

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche. Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Mauern entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig, wenn sie von der öffentlichen Fläche mindestens 0,5 m abrücken. Die Fläche zwischen der Mauer und der Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Eine Kombination mit o.g. Einfriedungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 1,60 m zulässig.

Begründung:

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen.

Mit den Festsetzungen zur Farbgebung der Außenfassaden und zu maschinentechnischen Anlagen auf dem Dach sollen eine gestalterische Einbindung in das vorhandene Gewerbegebiet und visuell störende Elemente auf dem Dach vermieden werden.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem oben genannten Gestaltungsanspruch sowohl des Gewerbegebietes als auch des geplanten Projektes Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sollen Teil des architektonischen Konzeptes und auf die Fassaden abgestimmt sein. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassaden und Störungen durch besondere Lichteffekte oder grelle Farben vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Mit den Festsetzungen werden zudem die Sicherheitsbelange des südlich angrenzenden Bahnbetriebs berücksichtigt.

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind in Höhe und Art der Einfriedung festgesetzt. Damit soll dem Sicherheitsbedarf des Vorhabens Rechnung getragen werden, ohne die künftige Nutzung von den öffentlichen Flächen optisch abzuriegeln und abzuschotten. Ziel ist es, in Verbindung mit der Einfriedung, eine gehwegbegleitende Begrünung in Form einer Heckenhinterpflanzung oder eines Pflanzstreifens zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist die Zulässigkeit von Mauern an ein maximales Maß von 0,8 m Höhe und dem Ab-rücken von der öffentlichen Fläche um mindestens 0,5 m vorgesehen.

7. Verfahren und Abwägung

7.1 Form des Verfahrens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer „Private Garage“, einem Gebäude zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf fest vermieteten Standplätzen geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der geplanten Bauweise den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist das Vorhaben jedoch derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB),
- die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,
- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (zum Beispiel FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die betroffenen Baugrundstücke waren in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Derzeit sind die Flächen geräumt, befestigt und frei von Vegetation.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wurde zwischen der Stadt Heidelberg

und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhaltet.

7.2 Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.07.2019 gefasst. Die Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses erfolgte im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 21.08.2019.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

(gem. § 3 Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 29.08.2019 bis 30.09.2019. Der Entwurf des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan lag in dieser Zeit im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme aus. Darüber hinaus wurde die Planung im gleichen Zeitraum im Internet auf der Homepage der Stadt Heidelberg veröffentlicht.

Die Durchführung der Offenlage wurde am 21.08.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgetragen.

7.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(gem. § 4 Abs.2 BauGB)

Mit Schreiben vom 22.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe		x	E-Mail 04.09.2019	
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 – Denkmalpflege 76247 Karlsruhe				
Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg Dienststelle Karlsruhe Kapellenstraße 17 76131 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5 79104 Freiburg	x		06.09.2019	7.4.1

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg		x	06.09.2019	
Kommunale Behinderten-beauftragte Christina Reiß Bergheimer Str. 69 69115 Heidelberg				
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Immissionsschutzbehörde -		x	25.09.2019	
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Naturschutzbehörde -	x		25.09.2019	7.4.2
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Bodenschutzbehörde -		x	25.09.2019	
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Wasserbehörde -		x	25.09.2019	
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - Gewerbeaufsicht -				
Kurpfälzisches Museum - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -	x		E-Mail 25.09.2019	7.4.3
Stadtplanungsamt - 61.13 städtebauliche Verträge / Erschliessungsbeiträge -				
Amt für Baurecht und Denk-malschutz - untere Denkmalschutz-behörde -				
Amt für Baurecht und Denk-malschutz - Fachstelle für Barrierefreiheit				
Landschafts- und Forstamt - Abteilung Grünanlagen -				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr. 1 68161 Mannheim		x	26.09.2019	
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg	x		22.08.2019	7.4.4

Naturschutzbeauftragte (über Amt 31) Sigrid Ruder Gartenstr. 2 69181 Leimen				
Landesnatschutzverband Arbeitskreis Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5 69115 Heidelberg				
BUND – Kreisgruppe Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5 69115 Heidelberg				
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24 69120 Heidelberg	x		30.09.2019	7.4.5
Netze BW GmbH Hauptstr. 152 69168 Wiesloch				
terraneTS bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart		x	26.08.2019	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund		x	06.09.2019	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Netzservice, Abteilung 52 Kurfürstenanlage 42-50 69115 Heidelberg	x		26.09.2019	7.4.6
MVV Energie AG Luisenring 49 68159 Mannheim				
GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNL Kölnische Straße 108 – 112 34119 Kassel		x	17.09.2019	
Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung Dynamostr. 5 68165 Mannheim	x		26.09.2019	7.4.7
Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel		x	E-Mail 26.09.2019	
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe	x		08.10.2019	7.4.8
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK)	x		30.09.2019	7.4.9

-Standort Mannheim – L 1, 2 68161 Mannheim				
Handwerkskammer B 1, 1 68159 Mannheim				
Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab Postfach 10 00 29 68149 Mannheim				

7.4.1 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 06.09.2019

Es bestehen keine Bedenken. Bezüglich der Geotechnik werden für die weitere Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Geotechnik sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

7.4.2 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.09.2019

1. Artenschutz (Festsetzungen)

Beleuchtung

Eine nach oben gerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Der Beleuchtungskörper muss so abgeschirmt und montiert werden, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird. Es sind nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher ist nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 3000 Kelvin zulässig. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung, d.h. in späten Nachtstunden deutlich reduzierte Beleuchtung ist anzustreben.

2. Anpflanzungen

Das Planzeichen für die Umgrenzung o.g. Festsetzung fehlt in der Legende.

Dachbegrünung

Dachflächen sind - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen – vollständig zu mind. 60 % extensiv entsprechend dem "Heidelberger Dach(g)arten – Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen. Die restlichen 40 % nicht begrüneten Dachflächen sind für eine Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zulässig.

Baumpflanzungen

Für die vorgesehenen Pflanzungen sind nach Möglichkeit standortgerechte und heimische Gehölzarten zu pflanzen. Für die 10 genannten Laub- oder Obstbäume sind bei Laubbaumarten ebenfalls großkronige Arten zu pflanzen. Hierzu fehlen noch die Angaben zu den Baumarten.

Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist mit heimischen Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Arten sind zu nennen.

Bezüglich der gärtnerischen Gestaltung der privaten Grünflächen ist mit Ausnahme der überbaubaren Flächen eine Ausführung als Schottergärten unzulässig.

3. Artenschutz (Hinweise)

Vogelfreundliches Glas

Glasflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag als Vogelschutzglas auszubilden. Als Schutzmaßnahme ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

Zusätzlich zur Verwendung von Glas mit einem maximalen Reflexionsgrad von 15 % muss bei großflächigen Glasfassaden, Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen das Kollisionsrisiko durch weitere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert werden.

4. Energie und Klimaschutz (Hinweise)

Energie und Klimaschutz

Mit Gemeinderatsbeschluss des Masterplan 100% Klimaschutz verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO₂-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050.

Entsprechend der vom Gemeinderat am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden.

Für das Bauvorhaben sind eine hohe Luftdichtigkeit sowie effiziente Dämmmaßnahmen für die beheizten Zonen umzusetzen.

Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen. ~~gegebenenfalls in Kombination mit Dachbegrünung.~~ Maximal 40 % der Dachflächen können auch ohne Dachbegrünung für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung genutzt werden. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerken, Energiegenossenschaften u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

Das Gebäudeenergiekonzept (Strom und Wärme) mit EnEV-Nachweis ist vor Bauantragstellung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Ladestationen für Elektrokraftfahrzeuge und Fahrräder mit elektrischem Antrieb werden vorgesehen. Garagenplätze werden mit einem elektrischen Anschluss ausgestattet.

Erläuterung:

1. Artenschutz (Festsetzungen)

Neben den textlichen Festsetzungen sind Regelungen zum Artenschutz auch im Durchführungsvertrag enthalten. Die Anregung, eine "nach oben gerichtete Beleuchtung" sowie eine Abstrahlung oberhalb der horizontalen auszuschließen, wurde aufgenommen.

2. Anpflanzungen

Die genannte Planzeichenerklärung wird in der Legende ergänzt. In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag wurden umfassende Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu Anpflanzungen von Bäumen getroffen. Diese wurden im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abgestimmt. Weiterhin ist im Durchführungsvertrag festgelegt, dass die weitere Ausgestaltung, etwa Auswahl der Gehölze und Baumarten sowie die Art der Begrünung, mit dem Landschafts- und Forstamt abzustimmen ist.

3. Artenschutz (Hinweise)

Die Hinweise zum Artenschutz, vogelfreundliches Glas, sind bereits Gegenstand der Hinweise im Bebauungsplan und der Regelungen des Durchführungsvertrages.

4. Energie und Klimaschutz (Hinweise)

Die Hinweise zu Energie und Klimaschutz sind bereits Gegenstand der Hinweise im Bebauungsplan und der Regelungen des Durchführungsvertrages.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen zu den Festsetzungen zum Schutz nachtaktiver Insekten wird gefolgt. Die entsprechende Festsetzung wird hinsichtlich der Beleuchtungsrichtung und der Farbtemperatur des Lichtes ergänzt. Die Planzeichnung in der Legende wird entsprechend des Hinweises ergänzt. Die weiteren Anregungen zu den Festsetzungen sind bereits Gegenstand des Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplan und / oder des Durchführungsvertrags.

Bei den Hinweisen wurde der Textvorschlag zum Vogelschutz aufgenommen.

Zu den weiteren Anregungen bezüglich der Hinweise gibt es Regelungen in den Festsetzungen oder Hinweisen des Bebauungsplans, im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag.

7.4.3 Kurpfälzisches Museum, - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -, E-Mail vom 25.09.2019

Es bestehen keine Bedenken. Bezüglich möglicher archäologischer Funde während der Erdarbeiten wird auf die erforderliche Vorgehensweise nach Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten zu beachten. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

7.4.4 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 22.08.2019

Es bestehen keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

- eine weitere Beteiligung zur geplanten Entwässerung im Rahmen des Bauantragsverfahrens,
- an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 9 Abs. 6 der Abwassersatzung einzuhalten,
- auf Grundstücken, auf denen Leichtflüssigkeiten wie Benzin oder Benzol sowie Öle und Ölrückstände in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Abscheider für Leichtflüssigkeiten müssen mit einem selbsttätigen Abschluss versehen sein. Dies ist bei der Planung von Waschplätzen, Kfz-Werkstätten, Kfz-/werkstattähnlichen Einrichtungen etc. zu berücksichtigen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Entwässerung sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Entwässerungs- und Hochbauplanung bzw. im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beachten. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

7.4.5 NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Schreiben vom 30.09.2019

1. Nutzung

Es wird bemängelt, dass das Parkhaus, in nur 300 m Entfernung zum Haltepunkt Heidelberg Pfaffengrund/Wieblingen, normalen Reisenden nicht zur Verfügung steht. Die Entfernung zu Wohngebieten betrage mindestens 3 km; die wirtschaftliche Nachhaltigkeit wird bezweifelt. Das Vorhaben sei auf Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor ausgerichtet, eine Infrastruktur für E-Mobile fehle. Insgesamt sei das Vorhaben wirtschaftlich nicht nachhaltig.

2. Natur- und Artenschutz

Anforderungen des Naturschutzes wurden außeracht gelassen. Auf dem Flurstück Nr. 32995/13 wurde die ehemals vorhandene Vegetation zerstört.

Auf die benachbarte Bahnfläche mit großen Bäumen, Gehölzen und Stauden und dem entsprechenden Lebensraum für Insekten und Vögel wird hingewiesen.

Auf eine prägende Baumgruppe außerhalb des Bebauungsplans wird hingewiesen. Hier soll die Versiegelung des Vorhabens nicht bis an die Grundstücksgrenze geführt werden. Auf die Artenvielfalt des ehemaligen Bahngeländes, Flurstück Nr. 32995/13 wird hingewiesen. Hier wurden Eidechsen beobachtet.

Die auf dem Baugrund gefunden Eidechsen sind umzusiedeln.

3. Bäume / Anpflanzungen

Hinweis auf die öffentliche Grünfläche im Straßenraum und die künftige Zufahrt. Es wird vorgeschlagen, die Zufahrten außerhalb der Grünfläche mit direkter Anbindung zur Straße auszuführen.

Es wird bemängelt, dass in den Plänen lediglich das Treppenhaus mit einer Fassadenbegrünung dargestellt ist.

4. Klima

Der Baukörper wirke als Riegel mit einer möglichen Beeinträchtigung der Belüftung der östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser am Beginn der Straße "In der Gabel".

5. Boden

Auf die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Zufahrt wird verwiesen. Durch die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze wird die Vernichtung von "lebendigem Boden mit vielfältigem Bodenleben" befürchtet.

Die Grundflächenzahl wird als zu hoch erachtet. Die natürlichen (Boden-) Funktionen werden durch den hohen Versiegelungsgrad massiv beeinträchtigt.

6. Verfahren

Das Vorhaben stehe im Widerspruch zur Zielsetzung des Verfahrens nach 13a BauGB, da ökologisch bedeutsame Grünflächen beansprucht werden. Ökologisch bedeutsame Grünflächen seien nicht berücksichtigt worden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung fehle. Es wird auf Gehölze und eine Baumgruppe auf dem rückwärtigen Grundstück verwiesen und der Erhalt dieser Gehölzstruktur mit den großen Bäumen gefordert.

Zur Verbesserung der energetischen Nachhaltigkeit wird eine Photovoltaikanlage über die Dachbegrünung hinaus vorgeschlagen.

Erläuterung:

1. Nutzung

Die Gebäudenutzung ist nicht mit einem Parkhaus oder einer Parkgarage im klassischen Sinn zu vergleichen. Die Standplätze werden fest vermietet und sind über 2 Aufzüge zu erreichen. Die Unterbringung ist für hochwertige Kraftfahrzeuge gedacht, für die auf privaten Grundstücken oder in öffentlichen Parkgaragen in der Regel keine oder keine sicheren Abstellmöglichkeiten bestehen. Die Nähe zum genannten Haltepunkt bzw. die Entfernung zu Wohngebieten ist daher nicht relevant. Im Durchführungsvertrag ist festgelegt, dass alle Garagenplätze mit einem elektrischen Anschluss auszustatten sind und geprüft wird ob bzw. wie viele Schnellladestationen errichtet werden können.

2. Natur- und Artenschutz

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind frei von jeglicher Vegetation. Das genannte Flurstück Nummer 32995/13 ist seit Jahren befestigt und wurde bereits vom Voreigentümer als Lagerplatz genutzt. In die benachbarte Bahnfläche mit den genannten Gehölzen bzw. der "prägenden Baumgruppe" wird nicht eingegriffen. Im Unterschied zur heutigen Situation entstehen entlang der Grundstücksgrenze zur Bahn durchgehend Pflanzflächen und Baumpflanzungen. Die genannte Beobachtung von Eidechsen ist nicht nachvollziehbar. Gleichwohl wurde an einem warmen, sonnigen Tag (14.10.2019) eine Nachuntersuchung von einem Fachbüro durchgeführt. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass auf den Baugrundstücken keine Eidechsen vorhanden waren und auf diesen Flächen insgesamt, angesichts der vollständigen Versiegelung und Verdichtung, kein geeigneter Lebens- oder Fortpflanzungsraum zur Verfügung steht.

3. Bäume / Anpflanzungen

Die vorgeschlagene Zufahrt außerhalb der Grünfläche bedeutet angesichts des langgestreckten Grundstücks einen unverhältnismäßig großen Erschließungsaufwand mit entsprechend großen Zufahrtsflächen. Der "Eingriff" in die genannte Verkehrsgrünfläche ist mit 50 m² vergleichsweise gering und wird an anderer Stelle kompensiert. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten. Die Darstellung der Fassadenbegrünung im Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nicht nur das genannte Treppenhaus sondern mehr als 30 % der Gesamtfassade. Dies ist den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Ansichten) einschließlich der Berechnung der entsprechenden Fassadenflächen zu entnehmen.

4. Klima

Das Vorhaben ist Teil des bestehenden Gewerbegebietes "In der Gabel". Angesichts der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen großvolumigen Baukörper, der Insellage

des Gewerbegebietes, der umgebenden Verkehrsstrassen (Autobahnkreuz Heidelberg, BAB 5 und 656, Kurpfalzring, z.T. in Damm- oder Brückenlage) ist eine "abriegelnde" Wirkung oder eine Beeinträchtigung der Belüftung nicht zu erwarten.

5. Boden

Die Hinweise zur "Vernichtung von lebendigem Boden mit vielfältigem Bodenleben" bzw. die "massive Beeinträchtigung der natürlichen (Boden-) Funktionen" ist nicht zu befürchten. Wie bereits geschildert wurden die überplanten Grundstücke bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und sind derzeit vollflächig versiegelt bzw. befestigt und völlig frei von jeglicher Vegetation.

6. Verfahren

Ein "Widerspruch zur Zielsetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB" ist nicht zu erkennen. Die genannten "ökologisch bedeutsamen Grünflächen" sind nicht vorhanden. Die genannten Gehölze sowie die genannte Baumgruppe liegen außerhalb des Bebauungsplans. Die genannte "energetische Nachhaltigkeit" ist durch umfassende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zur fachgerechten Nachuntersuchung von Eidechsen wurde gefolgt. Den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

7.4.6 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 26.09.2019

1. Elektrizität

Vorhandene Kabel- und Schutzrohanlagen sind zu beachten. Bestehende Anlagen und Lichtmasten entsprechend zu schützen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Gehwegen, in der Fahrbahn und in der öffentlichen Grünfläche Leitungen und Schutzrohanlagen, insbesondere 110 kV-Kabel vorhanden sind. Dieses verläuft unterhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche. Es wird daraufhin gewiesen, dass die Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH nicht überbaut werden dürfen. Die geplante Baumpflanzung in diesem Bereich wird abgelehnt. Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke abzufragen bzw. mittels Suchschlitzen zu erkunden. Arbeiten im Bereich der 110 kV-Kabelanlagen sind nur bei vorab erteilter Genehmigung und unter Aufsicht eines Beauftragten der Stadtwerke gestattet. Die Schutzrohrtrasse ist mit der Leitungsauskunft abzugleichen. Die Bauarbeiten sind mindestens 2 Wochen vor der Ausführung der Abteilung Netzbetrieb mitzuteilen.

2. Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser und die dafür benötigten Hausanschlüsse sind möglich. Es wird um entsprechende frühzeitige Abstimmung gebeten. Die Lage des Leitungsrechts ist mit der tatsächlichen Lage abzugleichen.

Bauarbeiten sind mindestens 2 Wochen vor der Ausführung mitzuteilen.

Erläuterung:

1. Elektrizität

Die Hinweise zur Elektrizität sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise sind im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung zu beachten. Die genannte 110 kV-Leitung liegt nach der Auskunft der Stadtwerke Netzinformation, Vorgangsnummer 20180612_0010_V01 parallel zum öffentlichen Gehweg, innerhalb der genannten öffentlichen Grünfläche. Eine Veränderung der mit Leitungsrecht belasteten Fläche ist daher nicht

erforderlich. Die beiden genannten Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Fläche sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ggf. zu verschieben bzw. mit einer Schutzmaßnahme im Wurzelraum auszuführen. Auf die beiden Baumstandorte soll aus städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gründen nicht verzichtet werden. Die genannten Bäume waren bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 und hier Gegenstand der damaligen Ausgleichskonzeption. Die Hinweise zur weiteren Planung und Ausführung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

2. Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Die Hinweise betreffen die künftigen Hausanschlüsse für Gas und Wasser. Mit Ausnahme der Hausanschlüsse liegen die Leitungen für Gas und Wasser innerhalb öffentlicher Flächen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zum Verzicht der festgesetzten Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird nicht gefolgt. Der Leitungsschutz ist im Rahmen der nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

7.4.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.09.2019

Die Telekom verweist auf eine "ehemalige Verkehrsfläche" (Flurstück Nr. 32998/1) als mit einem Leitungsrecht belastete Fläche. Hier verläuft eine Telekommunikationsleitung. Über die bauplanungsrechtlich mit Leitungsrecht belastete Fläche hinaus wird die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gefordert.

Weiterhin sind Hinweise zur Sicherung der vorhandenen Leitungen im Rahmen der Bauarbeiten zu beachten.

Erläuterung:

Das genannte Grundstück mit der Flurstücksnummer 32998/1 ist keine "ehemalige Verkehrsfläche". Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 ist diese Fläche als Gewerbegebietsfläche festgesetzt und damit eine private Grundstücksfläche. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche mit einem Leitungsrecht belastet. Die Forderung einer entsprechenden Eintragung im Grundbuch ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme mit Hinweisen zur Bauausführung wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

7.4.8 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 08.10.2019

Zustimmung zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung von folgenden Hinweisen:

- Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen ist sicherzustellen, dass Blendungen ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen,
- Haftungspflicht des Planungsträgers bzw. des Bauherren,

- widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes ist durch geeignete Maßnahmen dauerhaft auszuschließen,
- ein Überschwenken der Bahnbetriebsanlagen durch Bau-, Geräte oder Kränen ist verboten. Die Einhaltung ist durch die Nutzung einer Überschwenkbegrenzung mit TÜV Abnahme sicherzustellen,
- die Lagerung von Baumaterial auf Bahngrund bzw. dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen ist unzulässig. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass keine Materialien in den Gleisbereich gelangen,
- Immissionen

Die aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Bahnanlagen sich ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Zu den Immissionen gehören Beleuchtung, Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen, Staub und gegebenenfalls elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen. Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant sondern betreffen die weitere Hochbauplanung, die Bauphase sowie mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

7.4.9 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Schreiben vom 30.09.2019

Keine grundsätzlichen Bedenken. Um den Gebietscharakter des vorliegenden Gewerbegebietes zukünftig zu wahren, sollen Anlagen für sportliche Zwecke weiterhin unzulässig sein. Bereits ansässige Unternehmen sollen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben unterstützt werden. Zudem sollen für potenzielle Neuansiedlungen geeignete Reserveflächen vorgehalten werden.

Erläuterung:

Anlagen für sportliche Zwecke sind im vorliegenden Verfahren nicht geplant. Der Anregung wird daher gefolgt und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert. Danach sind Anlagen für sportliche Zwecke auch künftig unzulässig.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

7.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung am 17.12.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Durchführung und Kosten

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende gutachterliche Stellungnahmen eingeholt:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Schallreflexion aufgrund der Verschiebung der Baugrenze, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, 23.05.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen von Reptilien, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, E-Mail vom 23.10.2019

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wieblingen – "In der Gabel 7-9" hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt und wurde vom Gemeinderat am 17.12.2019 beschlossen.

Heidelberg, den 10.03.2021

gez. i. A. Rudolf

Stadtplanungsamt