

Anlage 2 zur Drucksache Prüfung der Stellungnahmen zur Offenlage

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- 1. Bürger (Interessengemeinschaft Kindergarten Quartier am Turm -HD Rohrbach), Schreiben vom 15.10.2006**

Zusammenfassung der Anregungen/ Fragen:

1. Die Bürger seien nicht ausreichend über alternative Nutzungskonzepte (Beispiel Markthalle) für die Alte Waggonhalle informiert worden.
2. Die Berechnungsgrundlagen zur Entscheidungsfindung über den Standort des Kindergartens seien nicht realistisch gewesen. Anhand verschiedener Annahmen werden eigene Berechnungen angestellt.
3. Es werden Fragen gestellt zu:
 - Interessen der Investoren/ Stadt an einer Nutzungsänderung
 - vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und Investor
 - Berücksichtigung von Mehrwerten durch eine zusätzliche Wohnbebauung
 - Bodenbelastungen in der Alten Waggonhalle
 - Erschließungsvorteilen des neuen Standortes und Schwierigkeiten bei Bauen im Bestand
 - Tauschvorteilen der Grundstücke
 - Gründen für die Aufgabe von Gewerbefläche.

Prüfung:

1.
Der rechtskräftige Bebauungsplan Rohrbach „Sickingenstraße“,(Furukawa) vom 17.10.2001 setzt als Art der baulichen Nutzung für das Areal der Alten Waggonhalle ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind laut den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Damit sind mögliche Nutzungen konkret bestimmt.

2. + 3.

Der nachfolgende Auszug aus Kapitel 6.1.4 der Begründung zum Bebauungsplan gibt detailliert Aufschluss darüber, welche Kriterien zur Auswahl des Standortes für die Kindertagesstätte/ Kinderspielplatz geführt haben und wie mit der Frage möglicher Bodenbelastungen umgegangen wird:

„Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich der Standort „Alte Waggonhalle“ nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als hervorragend geeignet für eine Kindertagesstätte mit großzügiger Spielfläche herauskristallisiert. Er zeichnet sich nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch wesentliche Erschließungsvorteile speziell für eine integrative Einrichtung aus, da die Anfahrbarkeit für Kleinbusse hier optimal gewährleistet ist. Das vorliegende städtebauliche Konzept zeigt klare Vorteile gegenüber der Ursprungskonzeption. Es ermöglicht die Schaffung großzügiger zusammenhängender Spiel- und Bewegungsflächen im Kern des Wohngebietes. Mit den vorhandenen Flächenpotentialen erfüllt dieser Standort die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Konzeption, mit der die Stadt Heidelberg sehr flexibel auf mögliche Bedarfsänderungen reagieren kann. Weiterhin lässt sich durch die Integration einer öffentlichen Einrichtung und einer öffentlichen Spielfläche ein Stück Historie für die Öffentlichkeit erlebbar machen. Aufgrund der zukünftigen sensiblen Nutzung wurde die Durchführung weiterer Untersuchungen für erforderlich gehalten. Die Ergebnisse der Altlastenerkundung liegen mittlerweile vor. Danach wird die Eignung des Standortes für die sensible Nutzung Kindertagesstätte bzw. öffentlicher Spielplatz und damit die gesamte städtebauliche Konzeption für den Bereich unter bestimmten Voraussetzungen bestätigt.“

Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt, u.a. die Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit Spielflächen regelt ein Städtebaulicher Vertrag, ein Vertragswerk, das in öffentlicher Sitzung im Gemeinderat beschlossen wurde und der Öffentlichkeit zur Einsicht bereitlag.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich. Die Fragen werden, soweit bebauungsplanrelevant, beantwortet.

2. Bürger, Schreiben vom 17.10.2006

Zusammenfassung der Anregungen:

Es wird angeregt zu prüfen, ob der Baukörper der Kindertagesstätte innerhalb der Halle um 2,75 m nach Norden geschoben werden kann, um Größe und Nutzbarkeit des südlich vorgelagerten Wintergartens zu verbessern.

Prüfung:

Die halleninterne Verschiebung des Baukörpers hat neben deutlichen Vorteilen für die Qualität der Freiflächen der Kindertagesstätte auch statische Hintergründe. Da die Tragfähigkeit der alten Holzbinder eingeschränkt ist, wird es gegebenenfalls erforderlich, neue, um ein halbes Raster versetzte Dachträger einzuziehen. Dadurch kommt es zu der Verschiebung des gesamten Baukörpers nach Norden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt. Das Baufenster wird auf das 6. Hallenraster erweitert. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

3. Bürger, Schreiben vom 25.10.2006

Zusammenfassung der Anregungen:

1. Es wird angeregt zu prüfen, ob die Bauhöhe für das WA 8 auf die Höhe der benachbart realisierten Reihenhäuser reduziert werden kann.
2. Weiterhin wird angeregt zu prüfen, ob das Baufeld WA 8 nach Westen verschoben und östlich eine Grünfläche realisiert werden kann.

Begründet werden die Anregungen mit einer weiteren Verschlechterung der Lichtverhältnisse für die Reihenhausesgrundstücke Flurstück Nummern 28694 und 28695 entlang der Rudolf-Hell-Straße durch die neu geplante Bebauung des Nachbargrundstücks. Die Festsetzungen für das WA 8 (maximale Traufhöhe von 14 m) widersprechen zudem der Maßgabe des Bebauungsplans, der eine abgestufte Dichte der Bebauung zur Mitte des Gesamtgebiets und eine höhere Dichte zu den Rändern entsprechend der angrenzend vorhandenen Wohngebiete vorsieht. Durch eine Verlegung der Bebauung nach Westen erhofft man sich, einer weiteren Verdichtung des Wohnquartiers entgegenzuwirken.

Prüfung:

1. Dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung der Offenlage vom 20.06.2006 liegt eine geänderte städtebauliche Konzeption zugrunde. Diese Neukonzeption ist Ergebnis einer Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange und zeigt klare Vorteile gegenüber der Ursprungskonzeption, die dem gesamten Quartier zugute kommen. Durch den Tausch von Grünfläche und Baufeld innerhalb des Grundstücks Flurstück Nr. 21484/30 ergibt sich eine städtebaulich schlüssige Konzeption großzügiger zusammenhängender Spiel- und Bewegungsflächen im Kern des Wohngebietes bei gleichzeitiger Konzentration von Bebauung entlang der zentralen Erschließungsstraßen. In dieser Erkenntnis billigte der Gemeinderat den Entwurf zum

Bebauungsplan „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 20.06.2006 und beschloss die erneute öffentliche Auslegung.

Die vorgetragenen Bedenken konzentrieren sich auf die zu erwartende Höhenentwicklung und die zu erwartende Dichte des neuen Baufeldes WA 8.

Die Höhenentwicklung und die Dichte werden durch folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt: die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, die maximale Traufhöhe von 14 Metern und die maximale Firsthöhe von 16 Metern. Diese festgesetzten Höchstwerte orientieren sich an der Nachbarbebauung und gewährleisten, dass keine wesentlich abweichende Bebauung realisiert werden kann.

Weitergehende Anforderungen hinsichtlich der Lichtverhältnisse ergeben sich aus der Landesbauordnung. Durch die Einhaltung von Abstandsflächen wird die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet.

2. Den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf liegt eine Bauungskonzeption zugrunde, die im Wesentlichen eine Bauzeile entlang des Helaweges in Fortführung der benachbarten Reihenhauszeile vorsieht und in geringem Umfang eine Bebauung in Nord-Süd-Orientierung zulässt. Entsprechend wurde das Baufeld festgesetzt. Wesentliches Gestaltelement ist ein 5 m breiter, nicht überbaubarer Streifen entlang der Rudolf-Hell-Straße, der Baumstandorte festsetzt und sowohl nach Norden als auch nach Süden seine Fortführung erfährt. Damit wird der Überbauungsgrad zusätzlich eingeschränkt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen werden aus o.g. Gründen nicht berücksichtigt.
2. Die Anregungen werden aus o.g. Gründen nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht:

4. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 27.10.2006

Zusammenfassung der Anregungen:

Es wird angeregt zu prüfen, ob nicht auch das Mischgebiet MI als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann.

Prüfung:

Das Mischgebiet an dieser Stelle stellt durch das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung sicher, dass eine ausreichende Verträglichkeit mit den benachbart vorhandenen Nutzungen (im Westen Gewerbe und im Osten Wohnen) gewährleistet ist. Eine Bauungskonzeption für das Grundstück liegt bereits vor. Durch eine Nutzungszonierung auf dem Grundstück, im Norden Gewerbe, im Süden Wohnbebauung wird optimal auf die vorhandene schalltechnische Situation eingegangen.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet würde die grundsätzlich gewünschte Wohnnutzung generell ausschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt