

## Stellungnahmen zur Offenlegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden in 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit folgende Anregungen geäußert.

### 1 BÜRGER 1, SCHREIBEN VOM 20. JUNI 2007

- 1.1 In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Einschränkung der freien Sicht auf Kirchheim aus dem erworbenen Penthouse Franz-Kruckenberg-Straße 13 durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (14/16 m) der angrenzenden Baufelder den Zusicherungen des Bauträgers bei Kauf der Wohnung widersprechen und dadurch ein Verlust von Wohnqualität und Wert der Immobilie eintreten. Es wird beantragt, dass die maximale Bauhöhe auf Höhe der im Baufeld existierenden Reihenhäuser festgesetzt wird, um sicherzustellen, dass die vom Bauträger Eppe & Kalkmann gemachten Zusagen eingehalten werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die aufgrund der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorgenommene Verlagerung der Kindertagesstätte durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA 8) mögliche Wohnbebauung und die Bebauung im Baufeld nördlich der ehemaligen Waggonhalle (MI) entsprechen im Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Wohnbebauung. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Traufhöhe von 14 m und die Firsthöhe von 16 m im WA 8 gleichen den Festsetzungen der umgebenden Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7. Eine Ausnahme stellt WA 4 mit einer Traufhöhe von 15,5 m und einer Firsthöhe von 17,5 m dar. Trauf- und Firsthöhe im angeführten MI liegen bei 15 m beziehungsweise 16 m. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Bestandteil der im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption beabsichtigten Schaffung eines verdichteten, städtischen Wohnquartiers.

Eine besondere Benachteiligung der Einwender ergibt sich daraus nicht. Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Abstände werden eingehalten.

Aus den Zusicherungen eines besonderen Lagevorteils durch den Bauträger lassen sich keine Ansprüche der Einwender auf eine entsprechende städtebauliche Planung der Stadt Heidelberg ableiten. Die kommunale Planungshoheit wird durch Dritte nicht berührt.

Die Forderung nach einer Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe wie im WA 3 würde für die Einwender keine Vorteile bringen, da dort entgegen ihrer Darstellung keine Trauf-/Firsthöhen von 8/10 m sondern wie im kritisierten WA 8 Trauf-/Firsthöhen von 14/16 m festgesetzt sind.

Insgesamt stellen die festgesetzte Trauf- und Firsthöhen Höchstwerte dar, die durch die Bebauung nicht erreicht werden müssen. Die von den Einwendern angeführte Reihenhausbauung im WA 3 ist bei entsprechenden Festsetzungen deutlich niedriger ausgeführt, da das Maß der baulichen Nutzung neben dem absoluten Maß der Trauf- und Firsthöhe auch durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl bestimmt wird.

#### Beschlussvorschlag

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden

- 1.2 Es wird außerdem angeregt, die Planung der Kindertagesstätte rasch umzusetzen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Realisierung der Kindertagesstätte ist für 2008 vorgesehen; ein entsprechender Bauantrag wurde vom Investor im September 2007 eingereicht. Die Stadt Heidelberg ist an einer zügigen Umsetzung der Planung interessiert und hat mit dem vorliegenden Bebauungsplan die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen.

### **Beschlussvorschlag**

Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.  
Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

## **2 BÜRGER 2, SCHREIBEN VOM 26. JUNI 2007**

- 2.1 Es wird angeregt, die Trauf- und Firsthöhe im WA 8 der Trauf- und Firsthöhe der Reihenhäuser im WA 3 anzugleichen, das heißt eine Reduzierung von 14/16 m auf 8/10 m. In den Verkaufsunterlagen zur Wohnung sei benachbart die höchstens 2-geschossige Kindertagesstätte mit Spielplatz vorgesehen gewesen. Die veränderte Festsetzung würde zu erheblichen Einschränkungen des Einwenders führen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die aufgrund der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorgenommene Verlagerung der Kindertagesstätte durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA 8) mögliche Wohnbebauung entspricht in Art und Maß der umgebenden Wohnbebauung. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Traufhöhe von 14 m und die Firsthöhe von 16 m gleichen den Festsetzungen der umgebenden Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7. Eine Ausnahme stellt WA 4 mit einer Traufhöhe von 15,5 m und einer Firsthöhe von 17,5 m dar. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Bestandteile der im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption beabsichtigten Schaffung eines verdichteten, städtischen Wohnquartiers.

Eine besondere Benachteiligung der Einwender ergibt sich daraus nicht. Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Abstände werden eingehalten.

Aus den Angaben der Verkaufsunterlagen eines Bauträgers lassen sich keine Ansprüche der Einwender auf eine entsprechende städtebauliche Planung der Stadt Heidelberg ableiten. Die kommunale Planungshoheit wird durch Zusicherungen Dritter nicht berührt.

Die Forderung nach einer Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe wie im WA 3 würde für die Einwender keine Vorteile bringen, da dort entgegen ihrer Darstellung keine Trauf-/Firsthöhen von 8/10 m sondern wie im kritisierten WA 8 Trauf-/Firsthöhen von 14/16 m festgesetzt sind.

Insgesamt stellen die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen Höchstwerte dar, die durch die Bebauung nicht erreicht werden müssen. Die von den Einwendern angeführte Reihenhausbauung im WA 3 ist bei entsprechenden Festsetzungen aufgrund Beschränkung der Geschossflächenzahl deutlich niedriger ausgeführt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 8 zusätzlich durch die Festsetzung einer Obergrenze der Geschossflächenzahl auf 0,8, die unter der des angeführten WA 3 mit 0,9 liegt, begrenzt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden.

- 2.2 Darüber hinaus wird die Pflanzung von Bäumen beziehungsweise Einrichtung von Parkbuchten in der Franz-Kruckenberg-Straße zwischen Helaweg und Lindenweg vorgeschlagen, um den Charakter als Spielstraße zu unterstreichen, und optische Unterbrechungen und eine Reduzierung der Straßenbreite zu erreichen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der bestehende Ausbau entspricht grundsätzlich den Anforderungen des § 42 Straßenverkehrsordnung und der Verwaltungsvorschrift zu den Verkehrszeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung. Hiernach setzt die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen voraus, dass die in Betracht kommenden Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbaulastträgers oder der Straßenbaubehörde, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Das bedeutet, der verkehrsberuhigte Bereich muss baulich so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg und Radweg nicht vorherrscht. Im Falle der Franz-Kruckenberg-Straße wird dies durch einen niveaugleichen Ausbau mit unterschiedlichen Pflasterungen gewährleistet.

Die aufgrund des rollenden und ruhenden Verkehrs bestehenden Probleme im Quartier sind der Verwaltung bekannt und wurden nach Ende der Baumaßnahmen zusammen mit der Polizei Heidelberg auf einem Ortstermin am 29.06.2007 in den entsprechenden Quartieren überprüft. Um die unzureichende Situation zu verbessern, ist beabsichtigt, im Bereich zwischen Heinrich-Fuchs-Straße und Helaweg die östliche Straßenseite mit Verkehrszeichen 283 (Haltverbot) der Straßenverkehrsordnung auszuschildern. Die westliche Straßenseite soll zum Parken mit zwei Rädern auf dem Gehweg und den entsprechenden Randmarkierungen freigegeben werden. Im Bereich zwischen Helaweg und Lindenweg sollen beidseitig Stellplätze durch Markierungen ausgewiesen werden.

Weitere eventuelle erforderliche Maßnahmen zur Anpassung an örtliche Notwendigkeiten des Straßenverkehrsgeschehens werden von der Straßenverkehrsbehörde veranlasst.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

- 2.3 Zusätzlich wird angeregt, durch die Pflanzung von Bäumen zur Reduzierung der Lärmbelastung durch die Zufahrt zur Tiefgarage in diesem Bereich beizutragen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Eine Verminderung der Lärmbelastung durch die Zufahrt zur Tiefgarage kann durch Baumpflanzungen nicht erreicht werden. Diese können nur zu einer visuellen Abschirmung beitragen, eine Lärminderung ist durch einzelne Baumpflanzungen nicht zu erzielen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

### **3 BÜRGER 3, SCHREIBEN VOM 27. JUNI 2007**

- 3.1 Es wird eingewandt, dass die Einschränkung der freien Sicht nach Westen aus der erworbenen Penthousewohnung durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen von 14/16 m im WA 8 im Widerspruch zu Zusicherungen des Bauträgers Epple & Kalkmann auf Erhalt früherer Festsetzungen einer 2-geschossige Kindertagesstätte mit Spielplatz stehen. In der Folge wird eine gravierende Wertminderung der insgesamt 5

Penthousewohnungen an der Franz-Kruckenbergs-Straße befürchtet. Das nach Plan zulässige Vorhaben füge sich durch Unterbrechung des im Baugebiet vorherrschenden Gefälles der Trauf- und Firsthöhen von Ost nach West nicht in die Umgebung ein. Bei Umsetzung der Festsetzung ergäbe sich eine Störung der vorhandenen Bebauung, dementsprechend sollten Trauf- und Firsthöhe entsprechend WA 3 festgesetzt werden (8/10 m).

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die aufgrund der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorgenommene Verlagerung der Kindertagesstätte durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA 8) mögliche Wohnbebauung entspricht in Art und Maß der Bebauung der umgebenden Wohnbebauung. Eine städtebauliche Höhenstaffelung von Ost nach West, wie von den Einwendern vorgetragen, besteht nicht. Vielmehr entsprechen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Traufhöhe von 14 m und die Firsthöhe von 16 m den Festsetzungen der umgebenden Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7. Eine Ausnahme stellt WA 4 mit einer Traufhöhe von 15,5 m und einer Firsthöhe von 17,5 m dar. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Bestandteil der im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption beabsichtigten Schaffung eines verdichteten, städtischen Wohnquartiers. Eine Störung der vorhandenen Bebauung ergibt sich aus den Festsetzungen deshalb nicht. Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Abstände werden eingehalten.

Aus den Zusicherungen eines besonderen Lagevorteils durch den Bauträger lassen sich keine Ansprüche der Erwerber, Einwender auf eine entsprechende städtebauliche Planung der Stadt Heidelberg ableiten. Die kommunale Planungshoheit wird durch Zusicherungen Dritter über die Bebauung des Umfeldes nicht berührt.

Die Forderung nach einer Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe wie im WA 3 würde für die Einwender keine Vorteile bringen, da dort entgegen ihrer Darstellung keine Trauf- und Firsthöhe von 8 m beziehungsweise 10 m sondern wie im kritisierten WA 8 eine Trauf- und Firsthöhe von 14/16m festgesetzt ist.

Insgesamt stellen die festgesetzte Trauf- und Firsthöhen Obergrenzen dar, die durch die Bebauung nicht erreicht werden müssen. Die von den Einwendern angeführte Reihenhausbebauung im WA 3 ist bei entsprechenden Festsetzungen deutlich niedriger ausgeführt. Neben den absoluten Maßen Trauf- und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Dichte auch durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt.

**Beschlussvorschlag**

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden.