

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 16.05.2007 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Bis zum Fristende am 24.06.2007 wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.05.2007

Die untere Naturschutzbehörde erklärt sich mit den Ausführungen im Umweltbericht einverstanden. Einer geringeren Nachverdichtung unter Erhaltung der Gärten in den Blockinnenbereichen wäre der Vorzug zu geben. Eine nachhaltig gesicherte Durchgrünung des Innenbereichs und die Möglichkeit der Naturerfahrung im unmittelbaren Wohnumfeld besitzen aus der Sicht des Naturschutzes einen hohen Stellenwert.

Landesnatschutzverband Baden-Württemberg (LNV), Schreiben vom 22.06.2007

Der LNV bezieht sich auf seine bereits im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme vom 12.01.2006 (siehe Kapitel 10.3.1).

Ergänzend hierzu werden die Vorteile des alternativen Vorschlags des LNV gegenüber der vorliegenden Bebauungsplanung nochmals dargestellt. Aus der Sicht des LNV sind dies:

- LNV: 23 zu fällende Bäume, von denen nur 4 der Baumschutzsatzung unterliegen, gegenüber 40 zu fällenden Bäumen, von denen 25 der Baumschutzsatzung unterliegen.

Stellungnahme

In der aktuellen Planung für die Offenlage ist in Abbildung 2-7 Variante des LNV dargestellt, dass bei einer erschließungstechnischen Aufbereitung des Vorschlages rund 32 Bäume gefällt werden müssen von denen gemäß Bestandsplan 10 der Baumschutzsatzung unterliegen. Bei der für den Entwurf gewählten Variante mit mehr Gebäuden werden mehr Bäume und mehr der Baumschutzsatzung unterliegende Bäume gefällt, es handelt sich aber dabei um 16 Stück (s. Tab. 2-1) und nicht 25. Die Qualität der Bäume wurde bei der Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen entsprechend berücksichtigt

- umfangreichere und leistungsfähigere Grünflächen im Bereich der Baugebiete W 10–W 17

Stellungnahme

Es ist augenfällig und im Entwurf des Bebauungsplans/Umweltberichtes dokumentiert, dass die LNV Variante weniger Gärten beansprucht. Statt 50% Grünanteil verbleiben bei der LNV Variante 55 % Grünanteil. Vor dem Hintergrund der Kompensationsmöglichkeiten rechtfertigte dieser 5-prozentige Zugewinn (ca. 690 m²) in der Abwägung aller Belange aber nicht eine ungünstigere und weniger effiziente (teurere) Erschließung, die Abkehr von der städtebaulich wie ökologisch sinnvollen Südausrichtung der zentralen Gebäude und Gärten und den Verzicht auf 2 Wohneinheiten.

- höherer Wohnwert durch größere Gebäudeabstände und bessere Belichtungsverhältnisse

Stellungnahme

Es trifft zu, dass bei einigen Bauabschnitten, wenn auch nicht bei allen, größere Gebäudeabstände vorhanden sind und dies zu besseren Belichtungsverhältnissen führt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist bei Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

- stärkere Berücksichtigung der Ziele des Stadtentwicklungsplans mit Hinweis auf Kapitel 4.2 der Begründung, wonach die Planung dem Ziel, „stadtbildprägende Quartiere“ langfristig in ihrem gegenwärtigen Erscheinungsbild zu sichern, nicht nachkommt.

Stellungnahme

Im gleichen Kapitel wird festgestellt, dass auch bei Berücksichtigung des Stadtentwicklungsplans Zielkonflikte bestehen, die im Rahmen der gemeinderätlichen Abwägung zu berücksichtigen sind.

- Es erfolgt der Hinweis, dass aufgrund des in den Blockinnenbereichen tiefer liegenden Geländes bei entsprechender Witterung mit Kaltluft-See-Bildung zu rechnen sei, die sich ungünstig auf die Wohngebäude auswirkt.

Stellungnahme

Im vorliegenden Fall kann sicherlich nicht von einem Kaltluft-See gesprochen werden, wie man ihn aus Klimaanalysen kennt. Physikalisch unstrittig ist, dass sich wie in Souterrain Wohnungen relativ zur Umgebungstemperatur kühlere Temperaturen einstellen können. Im innerstädtischen Bereich wird dies aber nicht als ungünstig empfunden sondern kann sogar – im Sommer – positiv gesehen werden.

- Es wird die Frage aufgeworfen, wieso die Gebäude des W 13 und W 15 nicht die gleiche Höhe wie die Gebäude von W 10, W 13 und W 16 haben.

Stellungnahme

Die Gebäude der Baugebiete W 12 und W 15 orientieren sich mit ihren Freibereichen nach Süden zu den Straßenzügen hin. Um einen ebenengleichen Ausgang der Wohnbereiche zu den Freibereichen nach Süden hin zu ermöglichen, wurden diese Gebäude tiefer in das Erdreich eingebettet als die Gebäude der Baugebiete W 10, W 13 und W 16.

Diese orientieren sich mit ihren Freibereichen zwar auch nach Süden, jedoch zum tiefer liegenden Blockinnenbereich hin. Um dort einen ebenengleichen Ausgang der Wohnbereiche zu den Freibereichen zu ermöglichen, musste dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Blockinnenbereich circa 2,00 m tiefer liegt. Daher wurden die Gebäude so angehoben, dass ein Ausgang ebenengleich auch im Blockinnenbereich nach Süden möglich ist.

Eine Ausnahme stellt das Gebäude W 16 dar. Der Blockinnenbereich senkt sich im südlichen Block lediglich um circa 1,50 m ab. Um jedoch dieses Gebäude nicht zu hoch im Straßenbild erscheinen zu lassen, wurde dort die Eingangshöhe vom Straßenniveau der nördlichen Blöcke übernommen.

- Weiterhin setzt sich die Stellungnahme des LNV mit Unklarheiten bei der Interpretation des Maßes der baulichen Nutzung auseinander

Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zum Anlass genommen werden, Ergänzungen und Klarstellungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. (siehe Kapitel 10.9).

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 22.06.007

Es wird bestätigt, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Art und Ort der geplanten Ausgleichsmaßnahmen stimmen mit dem Ausgleichskonzept des FNP überein.

Naturschutzbeauftragte S. Ruder, Schreiben vom 04.06.2007

Die Naturschutzbeauftragte stimmt der Planung nicht zu. Gegen die Planung sprechen aus der Sicht der Naturschutzbeauftragten folgende Aspekte:

- Die Gärten bieten für viele z.T. auch seltene Tiere (Amphibien) einen Lebensraum und sind wichtig für die dort lebenden Vögel.

Stellungnahme

Dass die Tierwelt durch den Verlust der bisherigen Grünflächen nachteilig beeinflusst wird ist unstrittig, wurde im Umweltbericht explizit dargelegt und in der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Umweltprüfung ergab aber dass nicht alle Veränderung als Beeinträchtigungen anzusehen sind und dass verbleibende Beeinträchtigungen ausgleichbar bzw. zu kompensieren sind. In der erforderlichen Abwägung aller Belange überwogen die nachhaltigen, auch gesamtökologischen Vorteile der Innenentwicklung die individuellen Nachteile der kompensierbaren Eingriffe.

- Freiflächen sind wichtig für das Mikroklima und regulieren im Sommer die Aufheizung der umstehenden Gebäude

Stellungnahme

Es trifft zu, dass sich jede zusätzliche Bebauung nachteilig auf die Versiegelung und die Rauigkeit auswirkt und sich dadurch die kleinklimatischen Verhältnisse verändern. Durch Dach- und Fassadenbegrünung, die zu Verdunstung und Kaltluftproduktion beitragen, sowie durch Baumersatzpflanzungen sind keine erheblichen nachteiligen Veränderungen zu erwarten.(siehe auch Umweltbericht Kapitel 2.2.2.5).

- Erdbewegungen, die durch die Baumaßnahme verursacht sind, zerstören das Bodenklima

Stellungnahme

Es trifft zu, dass nicht nur die Erdbewegungen sondern auch die Baumaßnahme an sich den Boden beeinträchtigt, und eine erhebliche Umweltauswirkung darstellt. Es handelt sich um einen abwägungsbeachtlichen Belang, der einer ausreichenden Rechtfertigung durch das Wohnbauflächendefizit bedarf. (siehe Umweltbericht Kapitel 2.2.2.3 Schutzgut Boden).

- Es werden Bäume gefällt, die durch die Heidelberger Baumschutzsatzung geschützt sind.

Stellungnahme

Im Umweltbericht Kapitel 2.2.2.1 Schutzgut Pflanzen ist dargelegt, wie der Verlust von 45 Bäumen, von denen 16 Bäume die Kriterien der Baumschutzsatzung erfüllen, quantitativ und qualitativ ausgeglichen wird. Die Stadt kann eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung erteilen, wenn wie hier vorgesehen, ein entsprechender Ausgleich vorgenommen wird.

- Die Bebauung führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zur Luftverschmutzung besonders im Blockinnenbereich.

Stellungnahme

Grundsätzlich führen die Bebauung und die dafür erforderlichen Zufahrten zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Die Überprüfung der Planung hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Belastungen kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind:

Bei Durchführung der Planung entstehen in den einzelnen Blockinnenbereichen maximal vier Wohneinheiten. Mit Abschluss des Durchführungsvertrags sind die Wohnform (Einfamilienhaus) durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Grundrisse und die Zahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze festgeschrieben.

Die sich hieraus ergebenden Fahrbewegungen, Immissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Der Beurteilungspegel aus Verkehr durch Stellplatzwechsel beträgt dabei je nach Lage zwischen 28 und 44 dB(A) am Tag und 35–40 dB(A) in der Nacht. Damit sind die Vorschriften der DIN 18005 eingehalten, wenn man vergleichsweise die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Reines Wohngebiet betrachtet. Aus der vorgesehenen Planung ergibt sich keine rechtlich relevante Verschlechterung der Situation.

Von einer gesundheitsrelevanten Beeinträchtigung der Nachbarn durch die geplante Bebauung ist nicht auszugehen.

- Der Stellungnahme ist eine alternative Planung beigelegt, wonach der Umfang der Bebauung reduziert ist und nur eine Straßenrandbebauung mit insgesamt 8 Gebäuden vorgesehen wird.

Stellungnahme

Im Rahmen der Beratung in gemeinderätlichen Gremien über den Entwurf zum Bebauungsplan hat sich sowohl der Bauausschuss als auch der Gemeinderat bereits mit einer reduzierten Planung für 11 Häuser auseinandergesetzt, nach der mit Ausnahme des südlichen Blocks der nördliche und mittlere Blockinnenbereich frei von Bebauung bliebe. Der Gemeinderat ist diesem Vorschlag nicht gefolgt und hat der Innenverdichtung und Wohnraumversorgung für Familien den Vorrang gegeben.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 23.05.2007

Die Belange des Landratsamtes werden nicht beeinträchtigt.

Deutsche Telekom AG, E-Mail vom 06.06.2007

Es wird um die Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Telekom AG in den Wohnwegen gebeten. Der Eintrag wurde im Plan berücksichtigt.

Kabel BW, Schreiben vom 31.05.2007

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

RNV GmbH, Schreiben vom 11.06.2007

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Stadtwerke Heidelberg AG, Schreiben vom 11.06.2007

Es werden Planungshinweise vorgebracht, die bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben sind.

Polizeidirektion Heidelberg, Sachgebiet Verkehr, Schreiben vom 22.05.2007

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 11.06.2007

Das Gesundheitsamt stimmt der Planung grundsätzlich zu, wenn die im Lärmgutachten empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt werden. Die vom Gesundheitsamt geforderte Verlegung der Schlafräume und der Außenanlagen auf die lärmabgewandete Seite ist bei der aus anderen städtebaulichen Gründen gewählten Gebäudestellung, zum Beispiel der gewünschten Nord-Süd-Ausrichtung, nicht möglich. In diesem Fall empfiehlt der Gutachter den Einsatz einer schalldämmenden mechanischen Lüftungsanlage.

Die zukünftigen Eigentümer sind darauf hinzuweisen, dass die Lärmbelastung in den Nachtstunden deutlich über den in der DIN 18005 empfohlenen Werten liegt. Der Abschnitt „D Hinweise Nr. 5“ des Bebauungsplans wurde aufgrund der Stellungnahme entsprechend konkretisiert.