

Anlage 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altstadt – Schlosshotel“

Behandlung der Stellungnahmen

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 15.05.2008 bis einschließlich 16.06.2008 öffentlich ausgelegt. Folgende Stellungnahmen gingen hierzu schriftlich ein:

Bürger 1 vom 16.06.2008	Anlage 1.1
-----------------------------------	-------------------

Der Bürger 1 wendet sich in erster Linie gegen die Inhalte des zur Offenlage erstellten Verkehrsgutachtens. Aus seiner Sicht werden in dem Verkehrsgutachten folgende Aspekte nur unzureichend berücksichtigt:

- keine Berücksichtigung der Verkehrsbelastungen und speziellen Probleme der Schlossbergzufahrt mit historischer Bausubstanz und begrenzt belastbaren, über 100 Jahre alten Stützmauern,
- Zählung des Verkehrsaufkommens zu falschen Uhrzeiten: 15-19 Uhr
- keine Berücksichtigung des Begegnungsverkehrs im Bereich Oberer Fauler Pelz / Neue Schlossstraße; dieser ist problematisch, da bei einer Fahrbahnbreite von nur 5 m, die noch durch parkende PKW und fahrende Touristenbusse verengt wird, wodurch ein Rückstau entsteht und den Durchgangsverkehr lahmlegt,
- keine Berücksichtigung der Stützmauerneinstürze in der Hangstraße der letzten Jahre und dadurch die Belastung der Hausbesitzer mit den hohen Kosten der Wiederinstandsetzung; ungerechte Kostenaufteilung, und
- keine ausreichende Berücksichtigung der alternativen Zufahrtsmöglichkeit über die L600 und K9708

Seitens des Bürgers 1 werden in seiner Stellungnahme folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Messung in den Zeiten der Spitzen des Schwerlastverkehrs zwischen 10-12 Uhr und 13-16 Uhr, und
- Berücksichtigung der alternativen Zufahrtsmöglichkeit über die L600 und K9708 ohne Ampelanlagen.

Behandlung der Stellungnahme:

Der Einwendung wird nicht gefolgt. Zu den angesprochenen Verkehrsthemen werden folgende Ausführungen gemacht:

Zählzeitraum:

Im Handbuch für die Bemessung von Straßen wird der Zeitraum für Kurzzeitmessungen sogar geringer angesetzt. Im Falle des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Altstadt – Schlosshotel wurden die „nachmittäglichen Spitzen“ gewählt, um sowohl den Reisebusverkehr als auch den restlichen Verkehr (Anwohner und andere) abzubilden. Durch die Überlagerung aller Ströme erreicht man grundsätzlich durch Hochrechnung Maximalwerte, die die Grundlage für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Straßen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bilden.

Abschätzung Verkehrsaufkommen vorher/nachher:

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch die vorherige Nutzung geht von einem motorisierten Individualverkehr (MIV)-Anteil im Modal Split von 40 % aus, was aus Sicht der Stadtverwaltung nachvollziehbar ist. Es handelte sich damals um eine studentische Nutzung des Schlosshotels. Dabei ist der Motorisierungsgrad unter Studenten nicht so hoch, wie es in „Bergstadtteilen“ in Heidelberg (siehe Modal Split-Erhebung 1999) üblich ist.

Bei der Prognose setzt der Gutachter ebenfalls in Anlehnung an den Modal Split in den Heidelberger „Bergstadtteilen“ 55 % an (zum Vergleich: Schlierbach/Ziegelhausen 54 % MIV in 1999).

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung ist aus der gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen, dass die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) angegebenen Richtwerte für solche Straßenkategorien im Falle des Bauvorhabens Schlosshotel nicht überschritten werden.

Auffällig ist jedoch, dass beide Einwendungen der Bürger und Anwohner zu diesem Vorhaben, stark den Reisebusverkehr kritisieren. Offensichtlich ergeben sich punktuell an einzelnen Tagen an in Hanglagen im Stadtgebiet leider unvermeidbaren Engstellen Probleme im Verkehrsfluss. Solche Einzelfälle sind nicht durch das Bauvorhaben begründbar und gegebenenfalls durch andere begleitende Maßnahmen, sowie Erweiterungen der Halteverbote im öffentlichen Straßenraum, lösbar.

Baustellenverkehr / Straßenschäden

Für die vorgesehene Fahrtroute Neue Schlossstraße / Schlosswolfsbrunnenweg gibt es für Lastkraftwagen (LKW) seitens des Tiefbauamtes keine Gewichtsbeschränkungen, so dass das Befahren während der Bauzeit grundsätzlich möglich ist. Eine grundsätzliche Umleitung des Verkehrs über die Nordumgehung Leimen ist nicht vertretbar, zumal auch der Leimener Ortsteil Lingental durchfahren werden muss.

Durch die geplante Zwischenlagerung von Abbruch- und Aushubmaterial auf dem Baugelände werden LKW-Fahrten gemindert werden können. Dies war beim Bau der Tiefgarage unter der "Boschwiese" nicht möglich, weshalb damals der LKW-Anteil weitaus höher war und zwangsläufig eine Verteilung bzw. Steuerung der Zu- und Abfahrten erforderlich war. Eine Aufteilung war damals auch möglich, weil die Fahrziele der LKW im Bereich Königstuhl und Schlierbach lagen.

Um die Beeinträchtigungen der Anlieger so gering wie möglich zu halten, ist es denkbar, dass auch bei der Bebauung "Schlosshotel" der Baustellenverkehr je nach Herkunft und Fahrzielen entsprechend gesteuert werden kann. Es macht allerdings keinen Sinn Lkws die vom Norden kommen oder nach dort fahren, erst durch das Stadtgebiet zu schicken, um dann über die Nordumgehung Leimen und über den Königstuhl das Baugelände anzufahren. Auch zeitliche Beschränkungen des LKW-Verkehrs sind denkbar. Im Rahmen der Abwägung sollte daher die Baustellenabwicklung und der Baustellenverkehr rechtzeitig mit dem Amt für Verkehrsmanagement, auch im Sinne einer Verteilung der Zu- und Abfahrten, abgestimmt werden.

Bürger 2
vom 16.06.2008 16:37

Anlage 1.2

Der Bürger 2 wendet sich in seinem ersten Schreiben ebenfalls gegen die Inhalte des Verkehrsgutachtens. Es werden folgende Aspekte bemängelt:

- vom Investor in Auftrag gegebenes Gutachten und damit keine objektive Einschätzung der Verkehrslage,
- Zählung des Verkehrsaufkommens zu falschen Uhrzeiten,
- keine Berücksichtigung des Begegnungsverkehrs Oberer Fauler Pelz / Neue Schlossstraße ist problematisch, da bei einer Fahrbahnbreite von nur 5 m, die noch durch parkende PKW und fahrende Touristenbusse verengt wird, wodurch ein Rückstau entsteht und den Durchgangsverkehr lahmlegt, dies führt zu Lärm, Abgase, eingeschränkte Rettungswege für die Anwohner,
- kein Beleg über die durch das Büro Nachtrieb durchgeführten Recherchen,
- keine Berücksichtigung des tatsächlichen PKW-Bestandes, in Spitzenzeiten fahren nicht nur 10 PKW aus Richtung West zu bei 88 Bewohnern, ein PKW-Anteil von 55 % insbesondere bei Berücksichtigung des Höhenunterschiedes zur Stadtmitte ist unwahrscheinlich (zu gering),
- keine Berücksichtigung der alten Straßen im Bereich des Schlossberges und Neue Schlossstraße, die für den Schwerlastverkehr wie Baustellen-LKW nicht geeignet sind (eingestürzte Stützmauern, Schäden an historischen Häusern), und
- keine Berücksichtigung der alternativen Zufahrtsmöglichkeit ; keine Abwägung der Alternativen auch im Hinblick auf Straßenbefahrbarkeit, Gesundheitsschutz der Anwohner, Verkehrsbelastung der Altstadt

Seitens des Bürgers 2 werden in seiner Stellungnahme folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Tonnagebeschränkung, selbst die Stadt hält die Straße nur bis 22 t Höchstgewicht belastbar,
- Berücksichtigung der alternativen Zufahrtsmöglichkeit über Leimen / Dreieichen, die zudem Ampelfreiheit aufweist und eine geringere Umweltbelastung zur Folge hätte,
- Probleme der Spitzkehre im Bereich Molkenkurweg / Schlossbrunnenweg können gelöst werden, indem die LKW im breiten Bereich vor der Zufahrt zum Eingang Schloss wenden, und
- Sperrung des Schlosswolfsbrunnenweges, Erschließung neuer Wohngebiete über direkte Zufahrtswege.

Behandlung der Stellungnahme:

Der Einwendung wird nicht gefolgt. Da sie inhaltlich mit der Einwendung von Bürger 1 weitgehend identisch ist, auf die dort ausgeführte Behandlung verwiesen.

Bürger 2
vom 16.06.2008 17:46

Anlage 1.3

In seinem zweiten Schreiben gibt der Bürger 2 eine Stellungnahme zu den Belangen des Denkmalschutzes und des Umgebungsschutzes ab. Er trägt hierbei vor, dass durch das Vorhaben:

- die Geschichte des Schlosshotels und der Marke "Romantik" keine Berücksichtigung findet, und
- eine Beeinträchtigung der Aussicht auf das Schloss zu befürchten ist, wenn ein freier Blick auf das Schlosshotel besteht.

Er schlägt daher die folgenden Änderungen in seiner Stellungnahme vor:

- Abriss des angebauten Querbaus und Schaffung einer unauffälligen Giebelwand,
- Wiederaufforstung der gefälltten Bäume,
- Verzicht auf ein Flachdach, und
- Eine feingliedrige Gestaltung der Neubauten.

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme ist nicht unbegründet, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

Die vorgetragenen Argumente entsprechen inhaltlich den Diskussionen, wie sie in den Vorberatungen der Bezirksbeiräte und dem Bauausschuss stattgefunden haben. Auch der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.04.2008 im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen den Sachverhalt intensiv erörtert. Es wurden in dieser Sitzung auch Anträge gestellt, die inhaltlich der Stellungnahme des Bürgers entsprechen.

Insbesondere wurde die Frage diskutiert, ob die vorliegende Planung der kulturhistorischen Bedeutung des Areals ausreichend Rechnung trägt und inwieweit sich das Vorhaben auf städtebaulich relevante Sichtbeziehungen auswirkt. Auch die Frage der Freistellung des Gebäudes beziehungsweise die Frage der Begrünung und der Dachgestaltung wurde umfassend erörtert. Hinsichtlich der von Bürger 2 vorgeschlagenen Überarbeitung der Gestaltung der beiden Neubauten wurden im Gemeinderat sogar zwei Anträge eingebracht, die zum Inhalt hatten, die geplanten Neubauten durch eine villenartige Bebauung zu ersetzen.

Diese Anträge fanden keine Mehrheit, vielmehr hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für die Realisierung des Vorhabens in der vorliegenden Fassung entschieden. Es entspricht den Anforderungen an eine gerechte Abwägung, wenn sich der Gemeinderat in Kenntnis der berührten Belange für die Bevorzugung des Einen und somit zwangsläufig für die Zurückstellung des Anderen entscheidet. Die von Bürger 2 vorgetragene Aspekte waren dem Gemeinderat zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung bereits hinlänglich bekannt. Insofern wird an dieser Stelle explizit auf die Ausführungen in Kapitel 8.2 und 8.3 zur Begründung verwiesen, die inhaltlich unverändert dem Gemeinderat bereits am 29.04.2008 vorlagen. Da sich der Gemeinderat im Verfahren bereits für die vorliegende Planung ausgesprochen hat und in der Stellungnahme des Bürgers keine neuen, bisher unbekanntem Erkenntnisse vorgetragen werden, wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

Mit Schreiben vom 09.05.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben:

Träger öffentlicher Belange 1
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Stellungnahme vom 12.06.2008

Anlage 2.1

Der BUND verweist auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die dort vorgebrachten Anregungen seien zwar in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen, es wird allerdings eine ausreichende Verbindlichkeit der formulierten Maßnahmen gefordert.

Behandlung der Stellungnahme:

Der Anregung wurde gefolgt. In Abstimmung mit dem BUND wurden folgende Textbausteine zum Umgang mit dem Fledermausschutz und dem Amphibienschutz formuliert:

- *Bei dem Gebäude des ehemaligen Schlosshotels handelt es sich um ein Winterquartier von Fledermäusen. Beim Umbau des Gebäudes ist dem gesetzlichen Schutzanspruch*

Rechnung zu tragen. Hierzu sind am ehemaligen Schlosshotel und eventuell auch an den Neubauten an geeigneten Stellen adäquate Ersatzhangplätze zu schaffen. Die Details sind während der Baumaßnahme vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuziehung eines Fledermausexperten abzustimmen und festzulegen.

- *Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem saisonal mit Amphibienwanderungen zu rechnen ist. Durch bauliche Vorkehrungen (Amphibienleiteinrichtung) ist sicherzustellen, dass die natürlichen Wanderungswege nicht unterbrochen werden. Die Details sind während der Baumaßnahmen vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuziehung eines Amphibienexperten abzustimmen und festzulegen.*

Diese Regelungen wurden zunächst in den Durchführungsvertrag aufgenommen und im Rahmen des Satzungsbeschlusses als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch als textliche Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Träger öffentlicher Belange 2
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
Stellungnahme vom 13.06.2008

Anlage 2.2

Es wird darauf hingewiesen, dass der Außenflächengestaltungsplan nicht hinreichend konkret ist und überarbeitet werden muss. Die Überarbeitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahme des BUND hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen verwiesen.

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet, der daraufhin ein Landschaftsplanungsbüro mit der Überarbeitung des Außengestaltungsplans beauftragt hat. Die Überarbeitung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist als Anlage 7 „Freiflächenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ Bestandteil der Drucksache.

Der Hinweis auf die Stellungnahme des BUND wurde berücksichtigt, die Behandlung ist im vorherigen Kapitel enthalten.