

Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Heidelberg-Rohrbach
"Felix-Wankel-Str. 17-21"
Nr. 61.32.06.08.04

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Stand: Fassung vom 31.01.2020

1. Verfahren und Abwägung

1.1 Form des Verfahrens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung mit drei 4-geschossigen Wohngebäuden zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses mit insgesamt circa 73 Wohnungen und einer Tiefgarage mit circa 86 Stellplätzen geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der geplanten Bauweise den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der Bebauungsplanfestsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" 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.

1.2 Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.10.2019 gefasst. Die Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses erfolgte im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 06.11.2019.

1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2019 bis 13.12.2019. 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 06.11.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Bürger Öffentlichkeit	Stellungnahme		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Bürger 1	x		11.12.2019	1.3.1

1.3.1 Bürger 1, Schreiben vom 11.12.2019

Der Einwender, Eigentümer und Nutzer des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks verweist auf das "damalige Baugenehmigungsverfahren", in dem vorgegeben worden sei, dass für die geplante Nutzung die "Festsetzung für ein Gewerbegebiet" eingehalten werden müsse. Der Einwender habe sich an die Nutzung "Gewerbegebiet" angepasst und verweist auf die Schutzwürdigkeit des Bestandes. Eine ungleiche Behandlung von privaten Belangen wird befürchtet.

Der Einwender verweist darauf, dass im Außenbereich seines Grundstücks regelmäßig gewerbegebietstypische Lärmwerte erreicht würden. Es seien sämtliche im Außenbereich stattfindende, lärmverursachenden Tätigkeiten auf dem Grundstück im Vertrauen darauf, dass wegen der Festsetzung „Gewerbegebiet“ andere Lärmgrenzwerte gelten, in die direkte Nachbarschaft des nunmehr geplanten Wohngebiets verlegt worden, das bislang ebenfalls noch als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Es sei absehbar, dass durch das Nebeneinander von Gewerbegebiet und Wohngebiet eine Konfliktsituation mit einem erheblichen Störungspotenzial entstehen würde, die einen ständigen Unruheherd in diesem Quartier darstellen werde".

Er verweist dazu auf die Besonderheit der Bebauung und Nutzung seines Grundstückes für und durch eine Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe sowie ein Mutter-/Vater-Kind-Haus mit zugehöriger Verwaltungseinrichtung und entsprechenden Strukturen und Verhaltensweisen der betreuungs- und hilfsbedürftigen Nutzer der. Aufgrund von Spannungen mit den Bewohnern der südlich angrenzenden Wohnbebauung sei eine Raucherecke direkt an der Grundstücksgrenze zum geplanten Vorhaben eingerichtet worden, die abendlich und nächtlich genutzt wird. Er befürchtet Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung und fehlende Ausweichflächen für die genannte Raucherecke auf dem eigenen Grundstück.

Es sei zumutbar, dass der Vorhabenträger Teile des Grundstücks gewerblich nutzen muss. Das Gewicht der eigenen Belange zum Erhalt der vorhandenen Situation würde überwiegen. Die "bessere wirtschaftliche Verwertung von Wohnflächen gegenüber Gewerbeflächen rechtfertige nicht die einseitige Bevorzugung eines privaten Belangs gegenüber einem anderen privaten Belang".

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch "die Gefahr einer erheblichen Konfliktsituation durch Lärmimmissionen, die im öffentlichen Interesse liegende soziale

Arbeit" des Einwenders erheblich gefährdet wäre.

Erläuterung:

Der Baugenehmigung für das Nachbargrundstück liegen die Festsetzungen des Bebauungsplans "ehemalige Waggonfabrik Fuchs", Nr. 06.08.03 vom 05.03.2008 zugrunde. Entgegen der Auffassung des Einwenders wurde dort kein Gewerbegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. es gelten die Lärmgrenzwerte für ein Mischgebiet, also ein Gebiet, in dem sowohl (normales) Wohnen als auch (nur) nicht störendes Gewerbe zulässig sind. Diese Festsetzung gilt sowohl für das Grundstück des Einwenders als auch für die bisherige Grundstücksfläche des vorliegenden Vorhabens. Im vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren soll also nicht wie behauptet ein Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet geändert werden, sondern die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes mit Lärmgrenzwerten auf dem Niveau eines Mischgebiets soll zu einem allgemeinen Wohngebiet mit entsprechender Emissionsvorbelastung ebenfalls gemäß dem Niveau eines Mischgebiets festgesetzt werden. Im Abschnitt V Ziff. 1 heißt es deshalb zum Schallschutzniveau für das geplante Vorhaben ausdrücklich:

„In dem Plangebiet können aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) nur die Schallimmissionswerte für ein Mischgebiet (MI) eingehalten werden. Da in einem Mischgebiet eine normale Wohnnutzung allgemein zulässig ist, sind damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Wohngebiet in Bezug auf die Lärmimmissionen eingehalten.“

Damit werden die für das Wohnen im Plangebiet geltenden Lärmwerte nicht geändert, sondern bleiben auf demselben Niveau, wie sie schon gemäß den bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet gelten. Die bisherige Festsetzung eines nur eingeschränkten Gewerbegebiets sowohl im Plangebiet als auch in dem Nachbargrundstück des Einwenders beruht darauf, dass unmittelbar südlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und nördlich der Felix-Wankel-Straße ein Gewerbegebiet existiert. Im Sinne des Trennungs- und Konfliktvermeidungsgebotes wäre die Festsetzung von unmittelbar nebeneinander liegenden normalen Gewerbegebiets- und Wohngebietsflächen nicht korrekt gewesen. Für die Grundstücke direkt an der Südseite der Felix-Wankel-Straße wurden deshalb die Lärmgrenzwerte gemäß den Vorgaben für ein Mischgebiet als Pufferzone zwischen dem südlich davon gelegenen Wohngebiet und dem nördlich der Felix-Wankel-Straße gelegenen (normalen) Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Grundstruktur der bisherigen Planung wird durch die jetzige Planänderung nicht verändert.

Trotz intensiver Vermarktungsbemühungen, auch der Voreigentümer, konnten für das Grundstück im Vorhaben- und Plangebiet keine adäquaten gewerblichen Nutzer gefunden werden, die der Festsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" und gleichzeitig dem hohen Gestaltungsanspruch der bisherigen Gebietsentwicklung entsprochen hätten. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst eine gemischte Nutzung entsprechend dem östlich angrenzenden Bebauungsplan angestrebt. Die Nutzungsmischung sollte so erreicht werden, dass im westlichen Bereich des Grundstücks ein Büro- und Geschäftshaus und östlich davon 2 Wohngebäude realisiert werden sollten. Dieses Vorhaben wurde zwischenzeitlich genehmigt. Für das geplante Büro- und Geschäftshaus ergaben sich allerdings erneut gravierende Vermarktungsschwierigkeiten.

Ansichts der starken Wohnungsnachfrage und des überwiegenden Wohncharakters des südlich und östlich anschließenden Quartiers, wurde daher im Detail untersucht, unter welchen Voraussetzungen hier eine Wohnbebauung verträglich ist. Im Rahmen einer schallgutachterlichen Begleitung wurden Grundrisse, Fassaden und Fensteröffnungen sowie Belüftungsmöglichkeiten der geplanten Wohngebäude schalltechnisch optimiert.

Aufgrund der allgemeinen Konfliktlage mit den umliegenden Straßen und Nutzungen können jedoch das Schutzniveau der Baunutzungsverordnung ("nicht störend") und die Immis-

sionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Vorhabengebiet nicht eingehalten werden, das Schutzniveau für ein Mischgebiet ("nicht wesentlich störend") und die entsprechenden Immissionsrichtwerte können hingegen eingehalten werden. Diese "Einschränkung" gegenüber einem normalen allgemeinen Wohngebiet kann hingenommen werden, da eine Nutzungsmischung und Ansiedlung von Gewerbe in der Vergangenheit nicht realisierbar war und sowohl städtebaulich als auch wohnungspolitisch eine Wohnbebauung sinnvoll ist.

Es werden Lärmwerte wie in einem Mischgebiet erreicht. Da auch in einem Mischgebiet eine normale Wohnnutzung allgemein zulässig ist, werden auch bei einer Wohnnutzung in einem WA, bei der die Immissionswerte nur auf MI-Niveau eingehalten werden, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Lärmimmissionen grundsätzlich eingehalten.

In Bezug auf die bereits vorhandene Situation des Einwenders ist aufgrund des unmittelbar südlich angrenzenden Wohngebietes (WA7) derzeit bereits eine höhere Rücksichtnahme einzuhalten als dies dem geplanten Wohngebiet mit Vorbelastung nötig.

Das Gebäude hält in diesem Bereich einen Abstand von circa 8 m zur Grundstücksgrenze ein und liegt damit deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand. Zudem werden die Schlafräume in diesem Bereich überwiegend über die davorliegenden Loggien belichtet und belüftet.

Um den Einwendungen Rechnung zu tragen, hat der Vorhabenträger in Absprache mit dem Einwender vorgeschlagen, unmittelbar entlang der Grenze zum Nachbargrundstück neben den dortigen Stellplätzen eine begrünte Schall- und Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,80 m zu errichten und darum gebeten, dafür eine planungsrechtliche Grundlage in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Aus folgenden städtebaulichen Gründen ist eine Schall- und Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,80 m nicht vertretbar:

- Tatsächlich sind soziale und kirchliche Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig, sodass davon auszugehen ist, dass das Konfliktpotential gering ist. Die zwingende Notwendigkeit einer Lärmschutzwand ist nicht gegeben.
- Die neu geplante Wohnbebauung mit dem Schutzniveau eines Mischgebietes rückt nicht näher an das Grundstück des Einwenders heran, als es heute schon im südlichen Teil des Einwender-Grundstücks der Fall ist. Die Abstände der bestehenden südlichen Wohnbebauung mit dem Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebietes zu der Grundstücksgrenze des Einwenders ist mit den Abständen der geplanten Wohnbebauung vergleichbar. Das Konfliktpotential ist in der heutigen Bestandsituation bereits vorhanden und wird durch gegenseitige Rücksichtnahme gelöst. Die Abstände werden für ausreichend angesehen.
- Eine Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 1,2 m (vgl. B-Plan Entwurf Felix-Wankel-Str. 17-21) ist aus stadtgestalterischen Gründen abzulehnen, da eine damit verbunden abschottende Wirkung nicht gewünscht ist. Im Quartier am Turm, das im räumlichen Zusammenhang steht und auch bei der Planung der Wohngebäude als Referenz herangezogen wurde, wurde sorgfältig ein Einfriedungskonzept erarbeitet und umgesetzt. Eine deutlich höhere geschlossene Lärmschutzwand würde das Konzept konterkarieren.

Bezüglich der Raucherecke auf dem Grundstück des Einwenders hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten für eine Verlegung der Raucherecke in den , südlichen Bereich des Nachbargrundstückes neben der Garage mit einer Überdachung und Seitenwänden zur Schallabschirmung in Richtung des südlich gelegenen Wohngebietes zu übernehmen, um das durch abendliche und nächtliche Raucher ggf. bestehende Konfliktpotenzial zu entschärfen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs.2 BauGB)

Mit Schreiben vom 08.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme		Eingang	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe		x	E-Mail 15.11.2019	
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 – Denkmalpflege 76247 Karlsruhe <u>Rücklauf durch:</u> Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Postfach 20 01 52 73712 Esslingen a. N.	x		02.12.2019	1.4.1
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5 79104 Freiburg	x		04.12.2019	1.4.2
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg	x		20.11.2019	1.4.3
Kommunale Behindertenbeauftragte Christina Reiß Bergheimer Str. 69 69115 Heidelberg	x		04.12.2019	1.4.4
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Immissionsschutzbehörde -	x		10.12.2019	1.4.5
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Naturschutzbehörde -	x		10.12.2019	1.4.6
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Bodenschutzbehörde -				

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Wasserbehörde -				
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - Gewerbeaufsicht -				
Kurpfälzisches Museum - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -	x		20.11.2019	1.4.7
Stadtplanungsamt - 61.13 städtebauliche Verträge / Erschließungsbeiträge -				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - untere Denkmalschutz-behörde -				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Fachstelle für Barrierefreiheit	x		E-Mail 12.12.2019 + Konzept	1.4.8
Landschafts- und Forstamt - Abteilung Grünanlagen -				
Amt für Verkehrsmanagement	x		12.12.2019	1.4.9
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Collinistr. 1 68161 Mannheim	x		09.12.2019	1.4.10
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg	x		09.12.2019	1.4.11
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) Dr. Karl-Friedrich Raqué Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg	x		12.12.2019	1.4.12
Landesnaturschutzverband 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				
Netze BW GmbH Hauptstr. 152		x	E-Mail 13.11.2019	

69168 Wiesloch				
terraneTS bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart		x	14.11.2019	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund		x	E-Mail 18.11.2019	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Netzservice, Abteilung 52 Kurfürstenanlage 42-50 69115 Heidelberg	x		16.12.2019	1.4.14
MVV Energie AG Luisenring 49 68159 Mannheim				
GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNL Kölnische Straße 108 – 112 34119 Kassel		x	18.11.2019	
Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung Dynamostr. 5 68165 Mannheim	x		04.12.2019	1.4.13
Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel		x	06.12.2019	
Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab Postfach 10 00 29 68149 Mannheim		x	12.12.2019	

1.4.1 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.12.2019

Es bestehen keine Bedenken. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz und die Meldepflicht bei der Entdeckung archäologischer Zeugnisse wird hingewiesen. Ebenso wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten entsprechend § 27 DSchG hingewiesen.

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Denkmalpflege sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Erdarbeiten sind abgeschlossen, in der näheren Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden. Der Hinweis zur Meldepflicht bei der Entdeckung archäologischer Zeugnisse wurde in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme; die Hinweise zum Denkmalschutz wurden in den Bebauungsplan

aufgenommen.

1.4.2 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 04.12.2019

Es bestehen keine Bedenken. Bezüglich der Geotechnik werden für die weitere Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Auf die Lage in einem Wasserschutzgebiet und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen.
Da die Planfläche in der Nähe zu einem Grundwasserschadenfall liegt, wird darauf hingewiesen, dass eine mögliche Betroffenheit des Plangebietes beim Umweltamt abgefragt werden kann.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Geotechnik sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die empfohlenen Baugrunduntersuchungen liegen bereits vor, ebenso eine Baugenehmigung einschließlich Tiefgarage. Das Plangebiet ist von dem genannten Grundwasserschadensfall nicht betroffen. Das Umweltamt wurde entsprechend beteiligt. Die Hinweise zur Geotechnik wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Der Bebauungsplan und das geplante Vorhaben stehenden Zielen und Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet 032-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA vom 07.01.2014 nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme; die Hinweise zur Geotechnik wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 20.11.2019

Es bestehen keine Bedenken wenn die Ausführungen in der Begründung zu

- Boden/Bodenschutz
- Schallschutz
- Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt werden.

Erläuterung:

- Boden/Bodenschutz: die genannte ingenieurgeologische Stellungnahme war bereits Grundlage für die Entsorgung des Aushubmaterials sowie für die vorliegende Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen. Eine entsprechende Kennzeichnung von Bodenverunreinigungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan, Gegenstand des vorhabenbezogene Bebauungsplans.
- Schallschutz: die genannte schalltechnische Untersuchung ist Grundlage für die Hochbauplanung und entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplanung verbindlich geregelt. Weiterhin ist die schalltechnische Untersuchung Grundlage für die Wahl der Gebietsart (WA mit Vorbelastung) sowie Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz.
- Festsetzungen zum Schallschutz: die im Schallgutachten empfohlenen Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend umgesetzt. Dies betrifft insbesondere den passiven Schallschutz nach DIN4109 mit entsprechenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile (insbesondere Fenster), die Belüftung schutzbedürftiger Räume (schalldämmte Lüftungseinrichtungen für

Schlafräume), sowie Schallschutz gegen Anlagengeräusche (Vermeidung von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, nicht öffnbare Fenster oder die Anordnung von Vorbauten oder Loggien etc.)

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Die oben genannten Maßnahmen zum Boden- und Schallschutz sind Gegenstand der künftigen Satzung sowie des Baugenehmigungsverfahrens.

1.4.4 Kommunale Behindertenbeauftragte, Schreiben vom 04.12.2019

Mit Verweis auf die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Heidelberg wird um die Errichtung von mietpreisgebundenen, barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnungen verschiedener Größe im Erdgeschoss gebeten. Der Grundriss soll so geplant werden, dass größere Wohneinheiten von Familien mit einem behinderten Familienmitglied, aber auch von inklusiven Wohngruppen genutzt werden können.

Es sind ausreichend Behindertenplätze vorzusehen.

Bedienelemente sind so anzuordnen, dass sie auch vom Rollstuhl aus bedient werden können. Ladesäulen für Seniorenmobile und für Hebebühnen an Behindertenfahrzeugen sollen vorgesehen werden.

Grundsätzlich soll auf eine kontrastreiche Gestaltung geachtet werden, um Barrierefreiheit für Sehbehinderte und die allgemeine Sicherheit zu erhöhen. Bei Treppen sollen Handläufe vorgesehen und Treppenstufen kontrastreich markiert werden.

Erläuterung:

Zur Anzahl und Barrierefreiheit von Wohnungen, Stellplätzen und dem Außengelände liegt bereits eine Vereinbarung zwischen dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz und dem Vorhabenträger vom 04.09.2019 vor. Diese ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Baugenehmigung.

Aufgrund der Gebäude- und Grundrisskonzeption können die barrierefreien Wohnungen nicht ausschließlich im Erdgeschoß untergebracht werden. Insgesamt wird der Stellungnahme bzgl. der überwiegend größeren barrierefreien Wohnungen entsprochen. Die Barrierefreiheit entspricht der DIN 18040-2. Es werden 17 barrierefreie Wohnungen errichtet. Die geplante barrierefreie Wohnungsfläche liegt über den Erfordernissen der Landesbauordnung. In der Tiefgarage werden 5 behindertengerechte Stellplätze mit barrierefreier, rollstuhlgerechter Anbindung an den jeweiligen Aufzug angeboten. Ebenso werden die Wege zu den Gebäuden barrierefrei erstellt.

Insbesondere die Stellungnahme zu Bedienelementen, zur Ausgestaltung von Ladesäulen, der kontrastreichen Gestaltung von Oberflächen und der Gestaltung von Treppenhäusern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme zu barrierefrei nutzbaren Wohnungen sowie einer ausreichenden Anzahl von Behindertenparkplätzen wurde entsprochen. Diese sind bereits Gegenstand einer Vereinbarung mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz.

Der Stellungnahme zur ausschließlichen Unterbringung behindertengerechter und mietpreisgebundener Wohnungen im Erdgeschoss wird nicht gefolgt.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

1.4.5 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Immissionsschutzbehörde - Schreiben vom 10.12.2019

Auf die Veränderung der Gebietsart von einem ursprünglich eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet wird hingewiesen. Ebenso wird auf das Ergebnis des Schallgutachtens hingewiesen.

Erläuterung:

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.6 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Naturschutzbehörde - Schreiben vom 10.12.2019

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: für die Außenbeleuchtung wird eine ausschließlich nach unten abgeschirmte warm-weiße LED-Leuchtmittelbeleuchtung angeregt. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung soll ausgeschlossen werden. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten.

Erläuterung:

Festsetzungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung sind bereits Gegenstand der vorhandenen Festsetzungen. Die Stellungnahme zum Ausschluss von "nach oben gerichteter Beleuchtung bzw. einer Abstrahlung oberhalb der Horizontale" wurde entsprechend ergänzt:

"Die Lichtpunkthöhe der Außenbeleuchtung im Bereich der Freiflächen und Außenanlagen beträgt maximal 1,20m. Ausgenommen davon sind die Beleuchtung im Bereich des Gehwegs entlang der öffentlichen Flächen sowie die Beleuchtung im Bereich der Gebäude, der Hauszugänge und der Tiefgaragenzufahrt."

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zum Insektenschutz wurde aufgenommen. Die vorhandene textliche Festsetzung IIa Nr.7 wird entsprechend ergänzt.

1.4.7 Kurpfälzisches Museum, - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -, E-Mail vom 20.11.2019

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

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Erdarbeiten sind abgeschlossen, in der näheren Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden. Der Hinweis zur Meldepflicht bei der Entdeckung archäologischer Zeugnisse wurde entsprechend der Empfehlung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege in die Hinweise des

Bebauungsplans aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme; die entsprechenden Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Denkmalschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4.8 Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Fachstelle für Barrierefreiheit, E- Mail vom 12.12.2019

Hinweis auf die vorhandene Zielvereinbarung zur Barrierefreiheit zwischen dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz und dem Vorhabenträger.

Erläuterung:

Zu Fragen der Barrierefreiheit liegt eine Zielvereinbarung zwischen dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen und dem Vorhabenträger vor. Diese beinhaltet insbesondere die Anzahl von barrierefreien Wohnungen entsprechend § 35 LBO, die Anzahl entsprechender Stellplätze, barrierefreie Zugangskontrolle der Tiefgarage sowie die Gestaltung des Außengeländes. Die Vereinbarung ist Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.9 Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 12.12.2019

Für die Tiefgaragenrampe wird aus Sicherheitsgründen eine nahezu horizontale Aufstellfläche vor der Gehweghinterkante angeregt.

Es wird angeregt, die Vorgehensweise und Zuständigkeiten bei der Herstellung der neuen Gehwegfläche sowie der Erneuerung der angrenzenden bestehenden Gehwegbereiche frühzeitig zu klären.

Erläuterung:

Auf Wunsch der Stadt Heidelberg soll der vorhandene Gehweg entlang der Felix-Wankel-Straße verbreitert werden. Die vorhandene Gehwegbreite beträgt derzeit circa 1,50 m und soll durch Hinzunahme eines circa 1 m breiten, privaten Grundstückstreifens entlang der Grundstücksgrenze auf insgesamt circa 2,50 m verbreitert werden. Eine entsprechende Verschiebung bzw. Änderung der Tiefgaragenrampe kann aufgrund der Höhenlage der Tiefgarage in Verbindung mit der Abwicklungslänge der Rampe nicht verändert werden. Eine Veränderung zugunsten der genannten, nahezu waagrechten Aufstellfläche würde eine komplette Überplanung und Veränderung der Tiefgarage mit einem entsprechenden Verlust von Stellplätzen bedeuten. Angesichts der vergleichsweise geringen Frequenz von Ein- und Ausfahrten sowie der übersichtlichen Situation im Gehwegbereich sowie der gewünschten Verbreiterung auf insgesamt circa 2,50 m Gehwegbreite ist die vorhandene Situation tragbar.

Vorgehensweise und Zuständigkeiten bei der Herstellung der neuen Gehwegfläche sind ist Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zur "nahezu horizontalen" Aufstellfläche wird nicht gefolgt.
Der Anregung zur Klärung der Vorgehensweise und Zuständigkeiten wird gefolgt. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

1.4.10 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 09.12.2019

Der Nachbarschaftsverband verweist auf die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Um eine Überlassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach Abschluss des Verfahrens wird gebeten.

Erläuterung:

Die Hinweise entsprechen dem gesetzlichen Verfahren und sind nicht bebauungsplanrelevant. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung nachträglich.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.11 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 09.12.2019

Es bestehen keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

- 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 Fette in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken 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

1.4.12 Naturschutzbeauftragter über Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 12.12.2019

Hinweis auf die Außenanlagenplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die vorgesehene Dachbegrünung. Es wird angeregt, bei der Auswahl der Baum- und Straucharten auf einheimische, standortgerechte und als Insektenweide nutzbare Pflanzen zu achten, die auch der aktuellen und künftigen Klimasituation widerstehen. Insgesamt sollen bei der Pflanzenauswahl auf Blühhorizonte und auf ein Nahrungsangebot für Insekten geachtet werden. Für Vogel- und Fledermausarten werden auf freiwilliger Basis Nisthilfen angeregt.

Erläuterung:

Maßnahmen zur Biodiversität und zum Artenschutz in o.g. Baumaßnahme

Die Gartenanlage der Wohnhäuser Felix-Wankel-Str. 17-21 ist so konzipiert, dass Pflanzen und Grünflächen eine langfristige Entwicklungsperspektive haben. Große und mittelgroße Bäume werden in Flächen mit Bodenanschluss gesetzt, Kleinsträucher und Hecken stehen auf Substrathöhen von mindestens 50 cm. Für Baumpflanzungen über der Tiefgarage werden Aufhügelungen von mindestens 80 cm Substrat geschaffen. Prinzip der Bepflanzung ist es einen wechselnden Blühaspekt durch die Vegetationszeit zu erzeugen, damit über das Jahr ein lückenloses Angebot an Nektar, Pollen und Früchten für Kleinlebewesen zur Verfügung stehen. Es werden Mischpflanzungen gewählt, damit bei Ausfällen z.B. durch Schädlinge oder Krankheiten andere Pflanzen die offenen Flächen schließen können.

Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind reich strukturiert, es gibt einen Wechsel aus geschnittenen Hecken (Liguster) und freiwachsenden Sträuchern (hierzu werden fruchttragende Arten gewählt) z. B. Aronia, Felsenbirne, Kornelkirsche, Heckenrose, Weißdorn usw. Da es sich bei Tiefgaragen um Extrem-Standorte handelt, können standortgerechte, aber nicht ausschließlich heimische Arten verwendet werden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Bodenanschluss) wird eine Wildobstpflanzung realisiert. Die Baumauswahl orientiert sich an der Trockenheitsverträglichkeit und dem späten Blütezeitpunkt, um in Defizitzeiten das Nektar- und Pollenangebot zu erhalten.

Blühwiesen

Der nördliche Bereich der Gartenanlage wird mit einer Mischpflanzung aus bodendeckenden Stauden versehen, darin werden Cluster aus hohen Gräsern gepflanzt. Die Gräser bleiben im Winteraspekt erhalten und werden erst im Frühjahr zurückgeschnitten, um Insekten Winterquartiere zu bieten und die Überwinterung der Eiablagen zu sichern. Zusätzlich können "Insektenhotels" aufgehängt werden. Entlang der geschnittenen Hecken werden Säume mit Blütenpflanzen angelegt. Auf den Flächen der Feuerwehzufahrten sind Ansaaten artenreicher Trockenrasengesellschaften vorgesehen. Nisthilfen können im Rahmen der Außenanlagen- und Freiflächengestaltung angeboten werden.

Nahrungsangebote für Vögel und Insekten

Die strukturreiche Pflanzung sichert ein ausreichendes Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Bei der Pflanzenverwendung wird in besonders hohem Maße auf Trachtpflanzen und Fruchtpflanzen geachtet. Ebenso wie Nektarpflanzen für Schmetterlinge.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen unter Nr. IIa, 9.1 (Pflanzliste) wurden entsprechend ergänzt. Im Außenanlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden Pflanzungen mit freiwachsenden Blütensträuchern und 2 Bäume ergänzt und der Anteil von versiegelten / befestigten Flächen reduziert. Regelungen zu Art und Umfang von Nisthilfen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

1.4.13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.12.2019

Die Telekom weist auf einen Baustellenanschluss hin, der, falls vorhanden, zurückgebaut werden kann. Weiterhin sind Hinweise zur Sicherung der vorhandenen Leitungen im Rahmen der Bauarbeiten zu beachten.

Erläuterung:

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

1.4.13 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 16.12.2019**1. Elektrizität**

Auf die Stellungnahme vom 24.09.2019 wird verwiesen:

Vorhandene Kabel- und Schutzrohranlagen sind zu beachten, bestehende Anlagen und Lichtmasten entsprechend zu schützen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Straßen und Gehwegen Kabel, Beleuchtungskabel und Schutzrohranlagen vorhanden sind, insbesondere um Beachtung des 110 kV-Kabels in der Hardtstraße wird gebeten.

Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskünfte der Stadtwerke Heidelberg abzufragen. Gegebenenfalls ist die genaue Lage der Kabelanlagen, Schutzrohre und Kanäle mittels Suchschlitzen zu erkunden. Arbeiten im Bereich der 110 kV-Kabelanlagen sind nur bei vorab erteilter Genehmigung und unter Aufsicht eines Beauftragten der Stadtwerke Heidelberg gestattet. Um Zusendung der Ausführungsplanung wird gebeten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten mindestens 2 Wochen vor Ausführung der Abteilung Netzbetrieb mitzuteilen sind. Des Weiteren befinden sich im Gehweg der Felix-Wankel-Straße sowie der Franz-Kruckenbergs-Straße Telekommunikationskabel und -rohre. Eine Erschließung des Baufeldes mit Glasfaser ist möglich.

2. Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser ist von der Felix-Wankel-Straße möglich.

Zur Versorgung der 3 geplanten Gebäude wird insgesamt ein Wasseranschluss hergestellt.

Mögliche Hausanschlüsse sollen frühzeitig abgestimmt werden.

3. Fernwärmeversorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Fernwärme ist von der Felix-Wankel-Straße möglich. Zur Versorgung der 3 Gebäude wird insgesamt ein Fernwärmeanschluss hergestellt. Bezüglich möglicher Hausanschlüsse wird um frühzeitige Abstimmung gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für eine ggf. notwendige Sicherung von Anlagen der Stadtwerke Heidelberg sowie Kosten infolge von Schäden und Folgeschäden zulasten des Verursachers gehen.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg zu beachten.

Erläuterung:

Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung sowie im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten zu beachten. Die Hinweise zur weiteren Planung und Ausführung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

2. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.10.2019 (Drucksache 0247/2019/BV) und der Anregungen im Beteiligungsverfahren die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und mit der Verwaltung abgestimmt. Dabei wurden nachfolgende Änderungen in den textlichen

Festsetzungen und in den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgenommen:

2.1 Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

- **Dachaufbauten / Photovoltaik:**

Bei der Festsetzung Nr. 2.1, Höhe der baulichen Anlagen, wurde ergänzt: "Bei einer Verringerung der vorgenannten Aufbauhöhe von maximal 1,0m auf maximal 0,8m kann der Abstand zur Außenwand auf mindestens 2,0m verringert werden."

Begründung:

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates einen möglichst hohen Anteil der Dachfläche für Photovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen und ein Mieter- bzw. Eigentümermodell zu realisieren, wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken eine konkrete Planung erstellt. Die nun gewählten Module sind im Höhenaufbau niedriger als ursprünglich geplant und können die vorhandenen Dachflächen besser ausnutzen.

Das festgesetzte Zurückspringen der Dachaufbauten von der Außenwand soll gewährleisten, dass technisch notwendige, beziehungsweise energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Dieses stadtgestalterische Ziel bleibt in vollem Umfang erhalten, da auch mit der Ergänzung der Festsetzung das Verhältnis zwischen zulässiger Höhe des Dachaufbaus und dem erforderlichen Abstand zur Außenwand (1:2,5) unverändert bleibt.

- **Insektenschutz:**

Bei der Festsetzung Nr. 7, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wurde folgendes ergänzt: Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig. Die Lichtpunkthöhe im Bereich der Freiflächen und Außenanlagen beträgt maximal 1,20m. Ausgenommen davon sind die Beleuchtung im Bereich des Gehwegs entlang der öffentlichen Flächen sowie die Beleuchtung im Bereich der Gebäude, der Hauszugänge und der Tiefgaragenzufahrt.

Begründung:

Die Ergänzungen resultieren aus den Anregungen des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – untere Naturschutzbehörde, vom 10.12.2019 zur insektenschonenden Außenbeleuchtung.

Die vorhandenen Festsetzungen zum Schutz nachtaktiver Insekten wurden bzgl. Abstrahlung und Lichtpunkthöhe entsprechend ergänzt.

- **Bäume und Sträucher:**

Bei der Festsetzung Nr. 9.2, Baumpflanzungen, wurden einzelne Baum- und Straucharten ergänzt.

Begründung:

Die Ergänzungen resultieren aus den Anregungen des Naturschutzbeauftragten vom 12.12.2019 zur Pflanzenauswahl hinsichtlich der Biodiversität einerseits und der klimatischen Situation andererseits. Die Ergänzungen haben auch ihren Niederschlag im Freiflächenplan des VEP gefunden. Hier wurde insbesondere an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine Pflanzung mit freiwachsenden Blütensträuchern ergänzt.

Insgesamt resultieren die Änderungen / Ergänzungen aus der Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zur Offenlage und der Berücksichtigung von Anregungen aus der Behördenbeteiligung. Die Änderungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder die Betroffenheit Dritter. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

2.2 Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

- **Fahrradstellplätze / Wege / Anpflanzungen**

Die im Freiflächenplan an der südlichen Grundstücksgrenze dargestellten Fahrradstellplätze und die erforderlichen Erschließungswege sind zugunsten von Pflanzungen mit freiwachsenden Blütensträuchern entfallen. Die Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage errichtet. Zwischen den Gebäuden sind 2 zusätzliche Bäume geplant.

Begründung:

Die Änderungen entsprechen dem Prüfauftrag des Gemeinderates bzgl. des Artenschutzes im Bereich der Außenanlagen und der Bepflanzung. Durch die Unterbringung der Fahrradstellplätze in der Tiefgarage wird der Anteil der versiegelten bzw. befestigten Flächen reduziert. Im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen entstehen zusätzliche Pflanzungen mit Blütensträuchern. Dies entspricht auch der Intention der Anregungen des Naturschutzbeauftragten. Die Fahrradstellplätze sind nun sicherer und wettergeschützt und liegen näher an den Treppenhäusern. Durch die Änderung sind auch größere Stellflächen für Fahrräder mit Anhängern und Lastenfahrräder vorgesehen.

- **PKW-Stellplätze**

Durch die Unterbringung der Fahrradstellplätze in der Tiefgarage reduziert sich das ursprüngliche Angebot von Pkw-Stellplätzen von 92 auf 86 Stellplätze. Davon sind 5 Behindertenstellplätze statt ursprünglich 4 vorgesehen.

Begründung:

Die Änderungen resultieren aus der o.g. Unterbringung der Fahrradstellplätze zugunsten des Grünflächenanteils und der Anpflanzungen. Bei insgesamt 73 Wohnungen werden die Anforderungen der Landesbauordnung zur notwendigen Stellplatzanzahl übererfüllt. Der zusätzliche Behindertenstellplatz entspricht der Intention der Anregungen der kommunalen Behindertenbeauftragten vom 04.12.2010

- **Ergänzung eines Grundrissplans für das 2. und 3. Obergeschoß**

Statt dem bisherigen Regelgeschossgrundriss wurde ein Grundrissplan für das 2. und 3. Obergeschoß ergänzt. Hier wurde im westlichen Gebäude auf jeweils eine 2-Zimmerwohnung zugunsten einer familiengerechten 4-Zimmerwohnung verzichtet. Der Anteil der großen Wohnungen hat sich damit erhöht. Die Anzahl der Wohnungen hat sich von ursprünglich 75 Wohnungen auf 73 Wohnungen verringert.

Begründung:

Ein höherer Anteil von großen, familiengerechten Wohnungen entspricht dem Arbeitsauftrag des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.10.2019 sowie den Anregungen der kommunalen Behindertenbeauftragten.

Insgesamt resultieren die Änderungen / Ergänzungen aus der Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zur Offenlage und der Berücksichtigung von Anregungen aus der Behördenbeteiligung. Die Änderungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder die Betroffenheit Dritter. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.