

Bebauungsplanentwurf Südstadt: Mark-Twain-Village West / Mark-Twain-Village Süd

Anlage: Fragen und Beantwortung aus dem BBR Südstadt am 04.02.2021 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplanentwurf MTV-West und MTV-Süd 0420/2020/BV

Nr.	Fragen	Antwort	Vorschlag
1.	<p>Frage 1:</p> <p>In der Anlage 03 zur Drucksache 0420/2020/BV Umweltbericht ist nicht zu erkennen, welche Untersuchung und Simulation auf Grund der vorgesehenen Bebauung durchgeführt wurde. Im Gutachten von GEONET aus dem Jahr 2015 wird die bioklimatische Situation als weniger günstig beurteilt (Seite 27, unten). Es bestehe eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird, den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen in die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.</p> <p>Frage: Wie verträgt sich das mit der aktuell geplanten Bebauung? Eine</p>	<p>Antwort:</p> <p>Grundsätzlich ist nur dann ein klimaökologisches Detailgutachten erforderlich, wenn eine geplante Bebauung gravierende Nachteile bei angrenzenden sensiblen (Wohn-) Nutzungen bewirken könnte. Das ist beim Sickingenplatz / MTV-Süd mit Sicherheit nicht der Fall, hier geht es ausschließlich um die bioklimatische Aufenthaltsqualität im neu geplanten Areal selbst. Die Belüftungssituation dürfte sich hier im Vergleich zur vorherigen Bebauung kaum ändern, da die Bebauung durchbrochen bleibt und selbst keine bestehenden Kaltluftleitbahnen beschränkt. Und in den weiterhin vorhandenen begrünten Innenblockbereichen können bei entsprechender Begrünung hohe bioklimatische Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.</p>	<p>Vorschlag:</p> <p>Wird nicht gefolgt.</p>

	Simulation würde hier Klarheit bringen.	Kurzfassung: Eine Simulation ist hier nicht erforderlich, da die Neuplanung keine wesentliche Änderung zur vorherigen Situation darstellt.	
--	---	--	--

2.0			
	<p>Frage 2:</p> <p>Aus den Unterlagen (Anlage 02 zur Drucksache 0420/2020/BV, Punkt 5.5.4) wird nicht ersichtlich, wie das durch die Bebauung verstärkte Abwasseraufkommen durch die vorhandene Kanalisation bewältigt werden kann.</p> <p>Begründung: Schon jetzt ist die Kanalisation in der Südstadt bei Gewitterschauern der Abwassermenge nicht gewachsen. Regelmäßig laufen dann beispielsweise in der Turnerstraße, der Feuerbachstraße oder auch der Römerstraßen-Unterführung die Gullys über. Auch drängt dann oft das Wasser in die Hauskanalisation, so dass Keller und Souterrainwohnungen geflutet werden: Die Feuerwehr musste letzten Sommer wieder mehrere Keller in der Feuerbachstraße auspumpen.“</p>	<p>Antwort:</p> <p>Grundsätzlich ist die ganze Konversionsfläche MTV West und Süd hydraulisch berücksichtigt. Das Gebiet ist und wird jetzt nicht wesentlich anders versiegelt, als zu Zeiten der US Army. Dennoch sehen wir Entsiegelungsmaßnahmen grundsätzlich positiv, da einige wenige Kanalabschnitte überlastet sind. Der Bereich MTV wird mittelfristig durch die Planung des Hauptsammelkanal West entlastet. Der Bereich Unterführung Römerstraße ist ein spezieller Bereich, der durch Starkregen schon Schaden genommen hat, auch hier werden Rückhalte- und Retentionsmaßnahmen, sowie der Bau des großen Sammlers mittelfristig Abhilfe schaffen.</p>	<p>Vorschlag:</p> <p>Kein Handlungsbedarf, aber die Ergänzungen werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>

3.0	<p>Frage 3:</p> <p>Die faktische Begrenzung der Solaranlagen auf 40 Prozent Flächeneinnahme pro jeweiliger Dachfläche ist zu entfernen. Der Bezirksbeirat fordert einen größtmöglichen Flächenanteil für Solaranlagen pro Dachfläche (mindestens 75 Prozent) bei gleichzeitiger Begrünung dieser Dachflächen so weit wie möglich.</p>	<p>Antwort:</p> <p>Die Regenwasserbewirtschaftung ist in den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung des Wasserhaushaltsgesetzes fest verankert. <u>WHG §55, Abs. 2</u> sagt dazu aus, dass Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche <u>Vorschriften</u> oder <u>wasserwirtschaftliche Belange</u> dem entgegenstehen. Konkretisiert werden diese Anforderungen durch die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bereits seit über 20 Jahren. Entsprechend gibt es von übergeordneter Stelle die <u>Notwendigkeit</u>, diese Vorgaben zu realisieren.</p> <p>In der Frage des BBR Südstadt fällt die Bewertung eindeutig zugunsten der PV-Nutzung aus, der Begrünung von Dächern wird allenfalls eine nachgeordnete Priorität zuteil.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Dachbegrünung ist ein ganz <u>wesentlicher Teil der Regenwasserbewirtschaftung</u>, da bis zu 90 % (Retentionsgründach) des Niederschlags zurückgehalten werden kann, was sich vollumfänglich auf die Flächeninanspruchnahme für	<p>Vorschlag:</p> <p>Daher empfehlen wir die Festsetzung entsprechend anzupassen:</p> <p>40 % der Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen versehen werden. Der Anteil an PV-Anlagen kann ausnahmsweise erhöht werden, wenn entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Regenwasserversickerung und des Naturschutzes nachgewiesen werden können.</p>
-----	--	---	--

		<p>Versickerungsanlagen auf dem Boden auswirkt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke ≥ 10 cm kann als Filter zur Regenwasserbehandlung herangezogen werden, wodurch die direkte Einleitung in unterirdische Rigolen möglich ist.• Durch einen Verzicht oder die wesentliche Reduzierung der Dachbegrünung, können bei der Versickerung von Niederschlagswasser erhöhte Kosten über dann notwendige technische Filteranlagen anfallen. <p>Eine Regenwasserrückhaltung ist auch bei einer Erhöhung der PV-Anlagen möglich. Die nicht mehr für eine Rückhaltung verfügbaren Flächen - ca. 5 – 10 % der Fläche werden für die Fundamente der <u>aufgeständerten PV-Module</u> benötigt – sollten dann generell durch die Kombination mit einem Retentionsgründach ($\Psi = \leq 0,2$) kompensiert werden.</p> <p>Um die Anforderungen des Handlungsleitfadens für extensive Dachbegrünung in Heidelberg bezüglich der Aufbaustärke zu genügen, ist die Höhe des Extensivsubstrates auf mindestens 80 mm zu erhöhen.</p> <p>Dachbegrünungen stellen aus naturschutzfachlicher Sicht zwar keine</p>	
--	--	--	--

		<p>gleichwertige Kompensation zu einer Überbauung dar, tragen aber am Eingriffsort zu einer Minderung des Verlustes bei und verringern den Kompensationsumfang. Je niedriger das verbleibende Ausgleichsdefizit ist, desto geringer ist der Bedarf an geeigneten Ausgleichsflächen.</p> <p>Photovoltaik und Dachbegrünung schließen sich nicht aus. Zu beachten ist, dass die Wasserversorgung der Begrünung ebenso wie ausreichende Sonnenstrahlung auch unter den Modulen gewährleistet sein muss. Allerdings haben Praxiserfahrungen gezeigt, dass beide Systeme (Gründach und Photovoltaik) auf ein und derselben Fläche nicht optimal funktionieren. Zum einen besteht ein erhöhter Pflegeaufwand durch eingetragene hochwachsende Arten und Leistungsminderung der PV-Module durch Beschattung. Um diese Nachteile auszuschließen, werden niedrigwachsende Ansaatmischungen verwendet, die eine einseitige Vegetationsentwicklung und Reduzierung der Vielfalt bedeuten können. Demzufolge ist auch die ökologische Wertigkeit niedriger anzusetzen.</p> <p>Aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen ist daher eine Prioritätensetzung bzw. eine schlüssige Aufteilung der zur Verfügung stehenden Dachfläche sinnvoll, die auch so</p>	
--	--	--	--

		<p>favorisiert wurde. Daher ist aus Sicht der Ökologie eine Überstellung mit 75 % der Dachfläche kritisch zu sehen.</p> <p>Für eine anzustrebende doppelte Innenentwicklung sollen bei baulichen Entwicklungen im Innenbereich gleichzeitig städtische Grün- und Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Angesichts der großen Konkurrenz um die knappen Flächen im städtischen Bereich bedeuten insbesondere Gründächer mit artenreichen, gebietseigenen Pflanzenmischungen für den Schutz der Insekten eine Chance.</p> <p>Kurzfassung: Die Festsetzung 40% PV-Anlagen ist ein guter Vorschlag, zwischen Naturschutz, Regenwasser und Klima/Energie um den Belangen der Regenwasserbewirtschaftung, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, der positiven Wirkung auf das Klima vor Ort entgegen zu kommen und der Möglichkeit PV-Anlagen auf dem Dach zu vorzusehen.</p>	
--	--	---	--

4.0			
	<p>Frage 4:</p> <p>Die Tiefgaragenausfahrt der WA5 (Wohngebäude 5) zur Sickingenstraße wird an die John-Zenger-Straße verlegt, ähnlich wie diese bei den WA 4/6 in den Seitenstraßen vorgesehen worden sind. Es muss ausreichend Abstand von der Straßenecke Sickingenstraße/John-Zenger-Straße gewährleistet sein, um unnötige Gefahrensituationen für alle Verkehrsteilnehmer zu verhindern.</p>	<p>Antwort:</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht ist eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt möglich. Allerdings muss die Verlegung auch baulich unter Berücksichtigung des Gebäudegrundrisses möglich sein. Wichtig ist, dass die Einfahrt in einem ausreichenden Abstand zum Knotenpunkt erfolgt, sodass beim Ausfahren aus der TG ausreichend Reaktionszeit verbleibt, wenn ein Fahrzeug am Knoten Sickingenstraße/Fabrikstraße in die John-Zenger-Straße abbiegt. Bei Geschwindigkeiten von 30 km/h ist eine Sichtweite von 30m herzustellen. In dem Fall abbiegender Fahrzeuge kann von einer niedrigeren Geschwindigkeit ausgegangen werden und auch der Abstand zum Knotenpunkt geringer ausfallen. Trotzdem ist es sicherer, je höher die Entfernung zum Knotenpunkt ist.</p>	<p>Vorschlag:</p> <p>Es wird eine weitere Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage an der John-Zenger-Straße festgesetzt und die Planzeichnung wird entsprechend geändert.</p>

5.0			
	Frage 5: Was ist der vorgesehene Stellplatzschlüssel auf den beiden Flächen MTV (Mark-Twain-Village) Süd und West? Welcher Anteil der Stellplätze wird in Tiefgaragen realisiert?	Antwort: Es gilt die Regelung der Landesbauordnung § 37 LBO BW, dass je Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Die Stellplätze sollen in Tiefgaragen realisiert werden.	

6.0			
	<p>Frage 6:</p> <p>Betreffend das Gewerbegebiet "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) in MTV-Süd: Was sind "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" im Sinne des 1.1.1 der textlichen Festsetzungen (Anlage 01 zur Drucksache 0420/2020/BV), und fallen darunter beispielsweise Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Prostitutionsstätten?</p> <p>Gilt das Wohnungspolitische Konzept auch für Mark-Twain-Village West und/oder Mark-Twain-Village Süd (Sickingenstraße)?</p>	<p>Antwort:</p> <p>Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, Prostitution beziehungsweise Bordelle oder bordellähnliche Betriebe sind zulässig, da sie unter Gewerbebetriebe aller Art fallen.</p> <p>Da die Umgebung dafür jedoch nicht für einen solchen Betrieb geeignet ist, werden wir die Festsetzung entsprechend ändern und Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausschließen.</p> <p>Das wohnungspolitische Konzept gilt auch für MTV-West und MTV-Süd.</p>	<p>Vorschlag:</p> <p>Die Festsetzung für das GEe wird entsprechend geändert und Bordell und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.</p>

7.0	Frage 7: Es soll überprüft werden, ob der gemeinsame Zweirichtungsrad- und Fußweg zwischen WA5 und WA6 um jeweils 0,5 Meter beidseitig verbreitert werden kann, indem die angrenzenden Grünflächen entsprechend verkleinert werden.“	Antwort: Ziel jeder Planung ist ein sicheres und adäquates Angebot für alle Verkehrsteilnehmer vorzuhalten und gleichzeitig die Flächenversiegelung zu minimieren. In dem Fall ist der für Radfahrer und Fußgänger vorgesehene Bereich mit 2,5m Gehweg und 3m Zweirichtungsradweg entsprechend Regelwerk dimensioniert. Mit einem zusätzlichen Meter Breite wären die Dimensionen eines Radschnellwegs erreicht. Grundsätzlich sind Radschnellwege Außerorts zu finden mit dem Ziel, z.B. Metropolregionen zu verbinden. Die genannte Stelle ist nicht als Radschnellweg zu verstehen, sondern als Radverbindungsachse. Hier finden die entsprechenden Werte des Regelwerks Anwendung.	Vorschlag: Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.
-----	--	--	--