

## **Stellungnahmen zur beschränkten Beteiligung von Betroffenen**

Aufgrund der nach der Offenlage vorgenommenen Änderungen, welche nicht die Grundzüge der Planung berührten, wurde die Einholung von Stellungnahmen auf die von den Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden beschränkt (§ 4a Abs. 3 S. 4 BauGB). In der Zeit vom 31.08.2007 bis zum 17.09.2007 ging eine Stellungnahme ein.

In seiner Stellungnahme vom 06.09.2007 kritisiert das **Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg** die hohe Komplexität der im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen und führt dies an verschiedenen Beispielen aus. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung der Stellplätze für die Baufelder W 11, W 14 und W 16 im Blockinnenbereich als nicht sinnvoll und zweckmäßig angesehen wird.

Die teilweise komplexen Festsetzungen ergeben sich aus den gesetzlichen Anforderungen an einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den damit verbundenen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag. Hinzukommt, dass durch den in das Plangebiet einbezogenen Bestand, für die Bereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans die Regelungen der BauNVO anzuwenden sind. Dies führt zu Einzelfallbetrachtungen mit einer notwendigen Differenzierung der Festsetzungen.

Für den Bebauungsplanentwurf vom 01.08.2007 ergibt sich aus den Anregungen der beschränkten Beteiligung kein Änderungsbedarf.

Im Nachgang zum Vereinfachten Änderungsverfahren brachte der **Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.** (LNV) mit Schreiben vom 25.10.2007 weitere Anregungen ein:

### **Erschließungsaufwand**

Der LNV kritisiert die Feststellung des Umweltberichts S. 24 vom 12.12.2006 in der es heißt, durch die fehlenden Wohneinheiten erhöhe sich der Erschließungsaufwand pro Wohneinheit, der dann nicht mehr dem Kosten-Nutzen-Planungsziel entspricht, als nicht richtig. Er rechnet vor, dass bei 17 Häusern der LNV Variante in der Summe nur rund 1.250 qm befestigte Fläche entstehen während bei der 19 Haus-Variante 1.500qm entstehen. Bei den übrigen Erschließungsmaßnahmen würde es sich ähnlich verhalten.

Der LNV verwechselt hier Erschließungsaufwand pro Wohneinheit mit Erschließungsfläche (gleich versiegelter Fläche) pro Wohneinheit.

Dass mehr Häuser/Wohneinheiten auch mehr befestigte/bebaute Fläche benötigen ist unstrittig und in den Eingriffs- Ausgleichsbilanzen (s. Abb. 2-4, 2-6, 2-8 in Teil B der Begründung, Umweltbericht) ebenso berücksichtigt wie die bei der LNV Variante damit auch verbleibende größere Gartenfläche.

Mit Kosten-Nutzen-Planungsziel ist aber gemeint, dass hinsichtlich der Erschließung aufgrund der Herstellungslängen für Wege, Zufahrten, Gas, Wasser, Abwasser und Strom für die LNV Variante nahezu identische Herstellungskosten anfallen, diese aber auf weniger Einheiten verteilt werden müssen.

### **Bäume**

Der LNV listet andere Zahlen zu den betroffenen Bäumen auf, die so nicht stimmen:

In Abbildung 2-5 und 2-7 ist dargelegt, dass und welche Bäume bei den beiden Varianten gefällt werden müssen.

Es ist ablesbar, dass bei der LNV Variante 32 (nicht 23) Bäume und bei der Entwurfsvariante 45 (nicht 40) Bäume gefällt werden müssen. Dass bei der LNV Variante 13 Bäume weniger

gefällt werden müssen ist somit im Verfahren dokumentiert und in der Abwägung auch berücksichtigt worden.

Auf Kapitel 2.2.2.1 des Umweltberichts (Teil B der Begründung) ist dokumentiert, welche Qualität die bei der Entwurfsvariante zu fällenden 45 Bäume haben. 16 Bäume und nicht 25 unterliegen demnach der Baumschutzsatzung, die in Heidelberg aber nicht nach standortgerecht/standortheimisch und Exot/standortfalsch differenziert. Daher sind in der Tabelle neben Höhe, Breite und Schutzstatus auch die Baumarten aufgelistet. Die Wertigkeit und Qualität der betroffenen 45 Bäume wurde auf S. 11 des Umweltberichts nochmals dargelegt, der Verlust entsprechend ausgeglichen und in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt.

Bei der LNV Variante unterliegen 12 und nicht 4 der zu fällenden 32 Bäume der Baumschutzsatzung.

Dass die LNV-Variante hinsichtlich des Baumverlustes günstiger ist, wurde im Verfahren ausreichend dargelegt und wird nicht in Abrede gestellt.

Unter Berücksichtigung der betroffenen Baumarten und des möglichen Ausgleichs wird der Unterschied nicht als so erheblich eingestuft, dass er ein Ausschlusskriterium für die Entwurfsvariante wäre.

Die eingebrachten Anregungen führen zu keiner Änderung der Planung.

#### Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Nach der Offenlage und dem vereinfachten Änderungsverfahren wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan auf Wunsch des Vorhabenträgers folgende Änderungen vom Entwurfsverfasser vorgenommen:

- Entfall der Gartenhäuser, nur noch Standortvorgabe,
- Weitgehender Entfall der Gabionen,
- Ersatz der Gabionen durch Hecken,
- Entfall der Pergolen,
- alle Gebäude werden mit Keller oder Untergeschoss errichtet,
- Vergrößerung der Staudenflächen in den Blockinnenbereichen,
- die Pumpenschleifen der Entwässerungsanlagen im nördlichen und mittleren Block werden nicht mehr in Sandsteingabionen eingebunden, sondern erhalten eine Holzverkleidung,
- die Terrassenbeläge werden als Pflaster ausgeführt (ausgenommen Dachterrassen),
- die Legende wurde aktualisiert. Insbesondere wurde die Aussage über die Fassadenverkleidung geändert (vormals Fassadenverkleidung Douglasie oder Lärche unbehandelt, jetzt Fassadenstrukturierung (ohne nähere Materialbestimmung),
- das südliche Baufeld wird entweder mit Gas oder Fernwärme als Energieträger versorgt.

Die Gartenhäuschen bleiben im B-Plan und im Grünflächenplan erhalten, um bei Bedarf einen Standort vorgeben zu können und schon jetzt den erforderlichen Ausgleich sicher zu stellen. Durch diese Maximalbetrachtung der Flächeninanspruchnahme bleibt die Eingriffsdimension in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung unverändert.

Ein Teil des angestrebten Ausgleichs ist, neben den erforderlichen externen Maßnahmen, die Herstellung „mäßig“ strukturreicher Gärten.  
Um diese Charakterisierung zu rechtfertigen, wurden als wichtigste Vorgaben zur Strukturierung der Gärten festgesetzt:

- dass entsprechende Baumpflanzungen auf den Grundstücken gemäß Grünflächenplan vorzunehmen sind,
- dass mind. 35 % der Garten-Grünflächen nach § 9 LBO gemäß den Vorgaben des Grünflächenplans mit heimischen Stauden und Sträuchern zu bepflanzen sind und
- dass alle Grundstücke von Hecken gemäß den Vorgaben des Grünflächenplans eingefasst werden.

Dass die Pergolen und – teilweise – die Gabionen jetzt wegfallen, bedeutet nicht dass die Gärten damit schon als strukturarm einzustufen wären. Gleichwohl soll der vorherige Anspruch gewahrt bleiben. Hierzu wurde im Grünflächenplan die Vorgabe formuliert, dass als Ersatz in den Gärten nun andere Strukturelemente wie Bruchsteinhaufen, Holzstapel, Holzstämme oder die Berankung von Mülltonneneinfassungen hergestellt werden müssen. Aus fachlicher Sicht können die Gärten auch weiterhin als mäßig strukturreich bewertet werden.

Für den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2006 ergibt sich aus den angeführten Maßnahmen kein Änderungsbedarf.