BürgerIn 1

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Sonntag, 17. Januar 2016 13:43
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Cc:
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplanentwurf Absatz 2 BauGB

Wichtigkeit: Hoch

stadtplanungsamt@heidelberg.de

Betreff: Stellungnahme Bebauungsplanentwurf MTV Nord gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren vom Stadtplanungsamt,

wir haben uns gestern nochmals bei der Offenlage im Eddy Haus den Bebauungsplan - Entwurf Mark-Twain-Village Nord angeschaut. Da wir seit längerem in der Südstadt in der Kirschgartenstrasse wohnen, haben wir nicht unerhebliche Bedenken, dass durch das bei Bezug der neuen Wohnungen erhöhte Verkehrsaufkommen und insbesondere die damit verbundene Parksituation ein deutlicher, negativer Einfluss auch für uns entstehen wird. Durch den Verlust der Querparkplätze der US-Streitkräfte in der Kirschgartenstrasse haben wir die Befürchtung, dass bei Bezug der neuen Wohnungen dann auch bei uns Parkplatzverhältnisse, wie die in der Weststadt entstehen werden.

Daher möchten wir Sie bitten, bei den Planungen eine für die Kirschgartenstrasse neutrale Parkplatz Belastung unbedingt zu berücksichtigen.

Könnten Sie uns bitte die Anzahl der derzeit vorhandenen und der im Planungsentwurf vorgesehenen Parkplätze mitteilen, damit wir beurteilen können, ob trotz des Wegfalls der zahlreichen Querparkplätze dann ausreichend Parkplätze auf dem Gelände, bzw. in den vorgesehenen Tiefgaragen nachgewiesen werden können, sodass die Auswirkungen für die Kirschgartenstrasse wirklich begrenzt werden können und am besten neutral bleiben werden.

Mit bestem Dank für Ihre Bemühungen
Und freundlichem Gruß

Eingabe zum Bebauungsplan MTV

BürgerIn 2

Betrifft WA 3.1 – Gebäude an der Roeblingstraße
(also Gebäude westlich der Roeblingstraße)

In diesem Gebäude plant die Planungsgemeinschaft WOGE barrierearmes Wohnen. Deshalb bitte Folgendes berücksichtigen:

- an der Ostseite des Gebäudes (zur Roeblingstraße) an den Treppenhäusern Außen-Fahrstühle; mindestens im südlichen Treppenhaus
- an derselben Seite in der Höhe 3. OG einen Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus
- an derselben Seite kleine Außenbalkons

Betrifft WA 1.3 – Gebäude an der Roeblingstraße
(also Gebäude östlich der Roeblingstraße)

- Reduktion der Höhe auf 4 Vollgeschosse, zumindest ~~der~~ parallel zur Roeblingstraße
- um die Blickachse auf die Bergkulisse zumindest punktuell zu erhalten
- um sich an die umliegende Bebauung besser anzugleichen
- um den Bürgerwünschen (Bürgerbeteiligung) entgegen zu kommen

- Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage von der Roeblingstr. zur Rheinstraße / oder Mark-Twain-Str. – also außerhalb des Wohnbereichs

Amt 61

27. JAN. 2016

BürgerIn 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

Stellungnahme zum Bebauungsplan für Mark- T\

Als Mitglied der möchte ich um Prüfung folgender Punkte bitten:

1. Barrierefreiheit - Behindertenfreundlichkeit

Bei der Neubebauung im Bereich Rheinstrasse / Zengestrasse sind von unserer Wohngruppe Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.
Am Bestandsgebäude zur Roeblingstrasse wurde ein Außenaufzug an einem Treppenhaus geplant, aber im Bebauungspl an nicht berücksichtigt. Auch die Option eines weiteren Aufzugs am zweiten Treppenhaus sollte ermöglicht werden, was aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich ist. Ich bitte darum, den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

2. Gebäudehöhen

Die Bebauung sollte nicht zu massiv sein und daher möglichst in dem Bereich besondere Wohnformen keine 5- stöckige Bebauung vorgesehen werden, was, trotz Zusage in der Öffentlichkeitsbeteiligung, so im Bebauungsplan nicht erfolgt ist. Der vereinbarte Text:
„Die 5 Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude,“
Diese Zusage wurde in der Roeblingstraße nicht umgesetzt.

3. Angaben zur Tiefgarage

Die derzeitigen Festlegungen zur Tiefgarage treffen mit einer Festlegung für eine Oberkantenangabe für unseren Fall nicht zu. Die Tiefgarage liegt großteils unter dem Gebäude an der Rheinstraße. Ein kleiner Teil, im Bebauungsplan gekennzeichnet, liegt als Gemeinschaftsterrasse genutzt vor dem Gebäude zum Innenhof. Durch diese Nutzung kann die Oberkante nicht 40cm oder sogar 80cm (s.Text Bebauungsplan) unter die Erdoberfläche gelegt werden. Zudem würde im Untergeschoss die Doppelparker dann

nicht mehr funktionieren und die Garage müsste größer werden.

4.Balkone

Wohl versehentlich sind im Textteil Nr. 2 divergierende Angaben zu den Balkonen zu den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Bal kone 1,50m Ausladung waren für die Außenseiten bisher festgelegt worden.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg

BürgerIn 4

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

27.1.2016

Stellungnahme
zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan geben wir folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Poststraße 46 · 69115 Heidelberg
T 06221 20473 · F 06221 163418

beratung@mieterverein-heidelberg.de
www.mieterverein-heidelberg.de

Geschäftszeiten
Mo–Do 9–12 und 14–18 Uhr
Fr 9–14 Uhr

Außenstellen
Wiesloch, Walldorf, Sinsheim, Schwetzingen und Eberbach

Volksbank Kurpfalz
H + G Bank Heidelberg
Konto 614 326 04 · BLZ 672 901 00

Postbank Karlsruhe
Konto 187 267 55 · BLZ 660 100 75

RNV-Haltstellen
Poststraße: Straßenbahn 23, 26, 5 (OEG) und Bus 33, 34

Thibautstraße: Straßenbahn 22 und Bus 32

DMB
mieterbund.de

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

BürgerIn 5

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Sonntag, 31. Januar 2016 16:29
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Eingabe zum Bebauungsplan MTV Nord

Betrifft WA 3.1.- Gebäude an der Roeblingstrasse (westlich der Roeblingstrasse):
die Planungsgemeinscahft Woge plant in diesem Gebäude barrierearmes WOhnen.
Wir bitten deshalb darum, **Aussenfahrstühle** mindestens im südlichen Treppenhaus an dem Gebäude zur Roeblingsstrasse anbringen zu können.
Wir wollen ausserdem einen **Laubengang** an derselben Seite in Höhe des 3.OG vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus anbringen.
AN derselben Seite sollenkleine Aussenbalkons enstehen.

Betrifft WA 1.3.: Gebäude östlich der Roeblingsstrasse:
Wir bitten um eine **Reduktion der Höhe auf 4 Vollgeschosse**, zumindest parallel zur Roeblingstrasse.
Begründung: Erhalten der Blickachse auf die Bergkulisse
Angleichen an die umliegende Bebauung
Eingehen auf die geäusserten Bürgerwünsche

mit freundlichen Grüssen:

61 - Sekr. Amtsleitung

BürgerIn 6

Von:
Gesendet: Sonntag, 31. Januar 2016 16:54
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan Konversionsfläche „Mark-Twain-Village - Nord"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Konversionsfläche „Mark-Twain-Village - Nord" bitte ich Sie um Berücksichtigung meiner folgenden Stellungnahme, die ich als Anwohner vorbringe.

In den ausgelegten Unterlagen konnte ich keinen Hinweis dazu finden, ob die Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrs- und Lärmaufkommen sowie die Parkplatzsituation im Bereich Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße untersucht wurden.

In der Begründung zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village - Nord" heißt es zur zukünftigen Funktion der Rheinstraße: „Die Feuerbachstraße im Norden, die zentral gelegene Rheinstraße und die Sickingenstraße im Süden vernetzen das Plangebiet in West-Ost-Richtung bis zur Rohrbacher Straße (B3)." Damit wird deutlich, dass die Rheinstraße eine wichtige vernetzende Funktion hat. Diese Funktionsweise wird infolge der Nachnutzung der Konversionsfläche und insbesondere durch die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen und Parkplatzbedarf in der Rheinstraße führen.

Lärm
Im Bereich der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße befindet sich die Haltestelle „Rheinstraße" der Straßenbahnlinien 23 und 24. Beim Anhalten und Losfahren der Straßenbahnen kommt es bereits jetzt zu wesentlichen Lärmemissionen. Wenn zukünftig auch noch ein Bus durch die Rheinstraße fährt, wird es zu weiterem Lärm beim Einfahren in die Rheinstraße bzw. beim Einmünden in die Rohrbacher Straße kommen. Sollte der Bus in diesem Bereich auch eine Haltestelle erhalten, wird es beim Anhalten und Losfahren weiteren Lärm geben. Weitere Lärmemissionen werden durch den steigenden Durchgangsverkehr von Kraftfahrzeugen durch die Rheinstraße entstehen.

Verkehrsaufkommen / Verkehrssicherheit
Angesichts des erhöhten Verkehrsaufkommens (siehe oben) im Bereich der Rheinstraße und der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße stellt sich die Frage, ob die Rheinstraße und die Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße mit Blick auf die Verkehrssicherheit ausreichend ausgestattet sind. Die Rheinstraße wird u.a. wegen des Englischen Instituts von vielen Kindern und Jugendlichen frequentiert (die tragischen Versäumnisse der Stadt wie in der Theaterstraße sollten sich nicht wiederholen!). Über die Rohrbacher Straße verläuft ein stark genutzter Fahrradweg. Eine höhere Anzahl von Verkehrsunfällen ist damit für die Zukunft vorprogrammiert, weil mehr Autos und eine Buslinie in die Rheinstraße ein- und ausfahren bzw. in der Rheinstraße unterwegs sind.

Parkplatzsituation
Die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße ist grundsätzlich begrüßenswert, da diesbezüglich in der Südstadt ein Defizit besteht, dassdurch die Nachnutzung der Konversionsfläche vergrößert wird. Gleichzeitig werden diese Infrastruktureinrichtungen zu einem erhöhten Parkplatzbedarf führen, der sich nicht negativ auf das Anwohnerparken auswirken sollte.

Aus den genannten Gründen äußere ich folgende Vorschläge und Erwartungen:

1) Öffnung bzw. Herrichtung der Saarstraße als weitere Straße zur Vernetzung von Römerstraße und Rohrbacher Straße.

2) Prüfung der Saarstraße als Durchgangsstraße der Buslinie.

3) Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Rheinstraße.

4) Schutzmaßnahmen für Fußgänger und Fahrradfahrer an der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße.

5) Maßnahmen zur Lärmminderung an der Kreuzung Rheinstraße/Rohrbacher Straße.

6) Schaffung von ausreichend vielen Parkplätzen im Bereich der Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) im Bereich der Rheinstraße.

Mit freundlichen Grüßen

BürgerIn 7

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Heidelberg, 01.02.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Südstadt, Mark-Twain-Village-Nord

Niederschrift

Ich bin Mitglied der Planungsgemeinschaft der WOGE Mark Twain und wir planen altersgerechtes, barrierefreies Wohnen, deshalb bitte ich folgendes zu berücksichtigen:

An der Ostseite des Gebäudes zur Roeblingstr. sollen an den Treppenhäusern Aussenfahrstühle berücksichtigt werden im südlichen und nördlichen Bereich. Ebenfalls soll in Höhe des 3.OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus vorgesehen werden. An derselben Gebäudeseite soll es kleine Außenbalkons geben.

Betrifft das östlich der Roeblingstr. geplante Gebäude:
Entgegen dem jetzigen Plan beantrage ich max. 4 Geschosse für dieses Gebäude. Dies würde besser zu der westlichen und südlichen Bebauung der Roeblingstr. passen. Außerdem soll durch die Begrenzung der Anzahl der Stockwerke auf 4 die Blickachse von dem Gebäude westlich der Roeblingstr. (jetzige Anschrift Rheinstr. 9-11) Richtung Osten auf die Bergkulisse erhalten bleiben. Dieser Wunsch ist bereits bei der Bürgerbeteiligung zu Mark-Twain-Village bekundet und ist im Bebauungsplan nicht berücksichtigt worden. Eine derartig massive Nachbarschaft sollte verhindert werden.

Angaben zur Tiefgarage:
Nach den derzeitigen Angaben im Bebauungsplan zur Tiefgarage der WOGE (Punkt 4 des Bebauungsplanentwurfes) ist die Tiefgarage zwischen 40 und 80cm unter der Erdoberkante geplant. Hier sollte im Hinblick auf die barrierefreie Nutzbarkeit der darüber geplanten Räume, insbesondere des Gemeinschaftsraumes und gleichzeitige Anbindung der Geschosse über dem Gemeinschaftsraum an das westliche Gebäude (jetzt Rheinstr. 1-3) durch Laubengänge eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben.

Vorgelesen und genehmigt

beglaubigt

Von:
Gesendet: Montag, 1. Februar 2016 22:31
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf Mark-Twain-Village Nord

Woge

Heidelberg, den 31.01.2016

Persönliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Mark-Twain-Village Nord

Sehr geehrte Damen und Herren vom Stadtplanungsamt,

hiermit bringe ich folgende Stellungnahme vor zum Bebauungsplanentwurf Mark-Twain-Village Nord:

Betr. WA 3.1 ***Gebäude westlich der Roeblingstraße***

Da die Baugemeinschaft `Woge´ in diesem Gebäude barrierearmes Wohnen plant, bitte ich darum, unbedingt folgende Merkmale zu berücksichtigen, und zwar wie von uns beantragt:

- an der Ostseite dieses Gebäudes an beiden Treppenhäusern jeweils ein Baufenster für einen Außen-Fahrstuhl

- an der der selben Ostseite dieses Gebäudes im 3. OG einen Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus

- an der selben Ostseite kleine Außenbalkons mit 1,50 m Ausladung

Betr. WA 1.3 ***Gebäude östlich der Roeblingstraße***

a) Ich bitte nachdrücklich, die Geschosshöhe auf die Zahl 4 zu begrenzen, auf jeden Fall entlang der Roeblingstraße, und zwar

- damit der Blick auf die Bergkulisse gewahrt bleibt

- für mehr Sonneneinstrahlung auf die Gebäude westlich davon

- für ein harmonisches Bebauungsbild mit den Nachbargebäuden im Westen, Norden und Süden

- damit den Bürgerwünschen entsprochen ist, die in der Bürgerbeteiligung klar dahingehend vorgebracht wurden.

b) Ich bitte, die Zufahrt zur Tiefgarage von der Roeblingstraße zu verlegen zur Rheinstraße bzw. Mark-Twain-Straße, will heißen auf jeden Fall außerhalb des Wohnbereiches.

Betr. WA 3.1 ***Gebäude an der Rheinstraße / Tiefgarage***

Eine Festlegung der Oberkante der Tiefgarage auf 40 cm oder gar 80 cm unter der Erdoberfläche würde unsere Planungen erheblich durchkreuzen, da

- dann im Untergeschoss keine Doppelparker mehr möglich wären; die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen

- die Rampe der Zufahrt zu steil würden müsste, um noch tiefer nach unten zu reichen

- über einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt.

Ich bitte daher nachdrücklich, diese Oberkantenfestlegungen zurückzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen,

1.) Warum werden in 6.4.2. nur genossenschaftliche Wohnprojekte mit Kaufinteresse genannt → und keine Mietprojekte, die es auch gibt?

2.) Sind in MTV Nord (West) weitere Flächen für solche Wohnprojekte geplant? Wenn ja, wo?

3.) Warum ist das Baufeld E (2641) nicht im Bebauungsplan MTV aufgeführt, obwohl es in der Grafik der „Änderung des FNP 2015/2020" (Seite 3) eingeschlossen ist?

Amt für Baurecht und Denkmalschutz
- Technisches Bürgeramt
03. Feb. 2016

BürgerIn 10

Stadt Heidelberg
11. FEB. 2016

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 3.2.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
08.02.2016 16:50

BürgerIn 11

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 03.02.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Donnerstag, 4. Februar 2016 15:16
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Cc:
Betreff: Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Mark-Twain-Nord

Sehr geehrte Damen und Herren vom Stadtplanungsamt,

hiermit bringe ich folgende Änderungswünsche vor zum Bebauungsplanentwurf Mark-Twain-Village Nord:

Betr. WA 3.1 ***Gebäude westlich der Roeblingstraße***

Da die Baugemeinschaft `Woge´ in diesem Gebäude barrierearmes Wohnen plant, soll folgendes mit eingeplant werden:

- an der Ostseite dieses Gebäudes an beiden Treppenhäusern jeweils ein Baufenster für einen Außen-Fahrstuhl
- an der Ostseite dieses Gebäudes im 3. OG einen Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus
- an der Ostseite kleine Außenbalkons mit 1,50 m Ausladung
- An der Westseite Balkons mit einer Breite von 2,50 m

Betr. WA 1.3 ***Gebäude östlich der Roeblingstraße***

Beschränkung der Bauhöhe im Wesentlichen auf 4 Stockwerke mit punktuellen Erhöhungen an den Ecken auf 5 Stockwerke

- für eine optische Angleichung es Bebauungsbildes zu den Nachbarschaftsgebäuden. Dies wurde auch in der Bürgerbeteiligung so formuliert.

- Verlegung der Ausfahrt zur Tiefgarage von der Roeblingstraße zur Rheinstraße bzw. Mark-Twain-Straße zum Lärmschutz der anliegenden Wohnungen.

Betr. WA 3.1 ***Gebäude an der Rheinstraße / Tiefgarage***

Eine Festlegung der Oberkante der Tiefgarage auf 40 cm oder gar 80 cm unter der Erdoberfläche würde die Planungen der WOGE erheblich durchkreuzen, da

- dann im Untergeschoss keine Doppelparker mehr möglich wären; die Garage müsste größer werden, um noch ausreichend Parkplätze zu schaffen
- über einem Teil der Tiefgarage eine Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude zum Innenhof entstehen soll, die unter sich keine Aufschüttung von Erdreich benötigt.

Ich bitte daher nachdrücklich, diese Oberkantenfestlegungen zurückzunehmen.

Betr. B4

Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze sollen primär zur Strassenseite in den Abstandsflächen etabliert werden und nicht in den Innenhöfen. Sie sollen damit leicht zugänglich und nutzungsfreundlich sein.

Mit freundlichen Grüßen,

Von:
Gesendet: Donnerstag, 4. Februar 2016 22:40
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Eingabe zum Bebauungsplan MTW Nord

Eingabe zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Südstadt, MTW Nord

Als Mitglied der Planungsgemeinschaft der WOGE Mark Twain möchte ich vor dem Hintergrund altersgerechtem und barrierefreiem Wohnens folgende Aspekte zur Berücksichtigung einbringen:

Betrifft WA 3.1 – Gebäude westlich der Roeblingstraße:

- Aussenfahrstühle an den Treppenhäusern, zumindest im südlichen Treppenhaus
- in der Höhe des 3. OG ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus
- an derselben Seite kleine Aussenbalkone

Betrifft WA 1.3 – Gebäude östlich der Roeblingstraße:

- Planung von maximal 4 Geschossen, um zum einen die Blickachse auf die Bergkulisse ansatzweise zu wahren, zum andern sich an die benachbarte Bebauung anzupassen. Letztendlich würde den Bürgerwünschen – Bürgerbeteiligung – Rechnung getragen werden

Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage von der Roeblingstraße Rheinstraße oder Markt-Twain-Straße – ausserhalb des Wohnbereichs

BürgerIn 14

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Donnerstag, 4. Februar 2016 20:49
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan MTV
Anlagen: Stellungnahme B-Plan_konvisionär2016_03.docx; ATT00001.htm

Sehr geehrte Damen und Herrn,

im Anhang sende ich Ihnen die Stellungnahme zu dem Bebauungsplan. Bitte dies zu berücksichtigen.

MfG

Stellungnahme zu dem am 10.12.2015 vom Gemeinderat verabschiedeten Bebauungsplan mit Nr. 61.32.05.03.04 von konvisionär e.V.

konvisionär – Verein für ökologisches Leben in Gemeinschaft e.V.
Landhausstr. 13
69115 Heidelberg

Südstadt – Mark-Twain-Village Nord

Wir tragen folgende Anregungen vor:

1. ***(Verortung Fahrradstellplätze und Nebenanlagen)*** Im Absatz 4 der schriftlichen Festsetzung soll festgelegt werden, dass private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze vorrangig in den Gebäuden oder in den Innenhöfen zulässig sein sollen. Wir legen gegen diese Festsetzung Einwand ein, weil die Unterbringung von Fahrrädern **im Bestandsgebäude** ohne umfangreiche bauliche Änderungen nicht möglich ist. Die Kellertreppen lassen einen barrierefreien Transport von Fahrrädern nicht zu. Der Innenhof andererseits soll zusammen mit der Wohngruppe Hagebutze als gemeinsamer Lebensraum genutzt werden. Entsprechend unserer ökologischen Zielsetzung ist die Zahl der Fahrräder entsprechend groß : Wir rechnen pro Block mit 20 Wohnungen, in welchen insgesamt ungefähr 50 Menschen leben werden. Um unserer Konzept des ökologischen Individualverkehrs umzusetzen, benötigen wir 2 überdachte Fahrradstellplätze pro Bewohner. Bei einer benötigten Fläche von 1,5 m2 (1,90 x 0,60 m zuzüglich Verkehrsfläche) pro Fahrrad ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 150 m2 pro Block. **Insofern halten wir die Inanspruchnahme der zu den Straßen gelegenen Vorgartenzone für Nebenanlage zusätzlich zu den Flächen vor den Giebeln, für zwingend erforderlich.**

2. ***(Parkplätze in Roeblingstr.)*** Nach der im Bebauungsplan festgelegen Planung zur Nachverdichtung, sind laut LBO so viele Stellplätze erforderlich, **dass die Umwandlung der Quer- in Längsparkplätze an der Roebelingstraße, nicht sinnvoll erscheint, weil dadurch Stellplätze verloren gehen und mit der Nachverdichtung den Bau einer Tiefgarage erzwingen würde**. Daher sehen wir es als zwingend erforderlich an die Querparkplätze an der Roeblingstraße zu erhalten. Wenn jedoch die Stadt Heidelberg eine Unterschreitung unter Ausnutzung § 74 Abs. 2 der LBO vorgeschriebenen Anzahl der erforderlichen Stellplätze unterstützt, dann ist das Längsparken an dieser Straße möglich.

3. ***(Größe Baufenster Nordriegel)*** Der zeichnerische Teil des Bebauungsplan weist für ein zu errichtendes Gebäude im Norden parallel zur Rheinstraße, ein Baufenster von ca. 30 x 10 m aus. Bei Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen von jeweils ca. 3,6 m für Bestand und Planung könnte das Baufenster 6 m

breiter sein. Die Bautiefe könnte durchaus auf 14 m vergrößert werden, damit ein wirtschaftliches Bauen möglich wird. Es würden auf diese Weise 6 zusätzliche Wohnungen entstehen, und alle Wohnungen würden größer ausfallen. Bekanntlich sinken die Kostenkennwerte mit zunehmender Größe des Gebäudes beträchtlich. Die energetische Effizienz hingegen steigt mit der Vergrößerung des Gebäudes. Wir schlagen also ein Baufenster von 36 x 14 m vor, dessen Ausnutzung sowohl dem Wunsch nach einer Nachverdichtung des Quartiers entspräche.

4. ***(Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage)*** Ebenfalls im Absatz 4 der schriftlichen Festsetzungen soll festgelegt werden, dass die Ein- und Ausfahrten nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen **innerhalb der Gebäude zulässig** sind. Das ist geometrisch nicht möglich. Das Baufenster ist mit 30 x 10 m ausgewiesen, von denen nach Abzug der Umfassungswände noch 29,40 x 9,40 m übrig bleiben. Bei einer maximalen Neigung der Einfahrtsrampe von 15 % und einer Geschosshöhe von 3,10 m wird die Rampe ca. 20 m lang und 2,75 m breit sein. Damit würden im Tiefgaragengeschoss **und im Erdgeschoss** ca. 55 m2 und damit fast 20 % der Nutzfläche der Tiefgaragenrampe geopfert werden. Eine Weiterentwicklung dieser „Entwurfsidee" zeigt sofort, dass insgesamt ca. 45 % der Grundfläche als Verkehrsfläche herhalten würde. Das ist unwirtschaftlich und widerspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit versiegelten Flächen und knappen Ressourcen. Wir schlagen vor, dass die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sich **innerhalb des Tiefgaragen-Baufensters** befinden müssen.
5. ***(zugelassene Größe der Terrassen und Balkone)*** Im Absatz 2 der schriftlichen Festsetzungen soll festgelegt werden, dass die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüberliegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m **zu den Hofseiten** zugelassen werden. Weiterhin soll festgelegt werden, dass **zu den Innenhöfen** Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. 5 m zulässig sind. Das widerspricht sich. Entweder sind – wie in den vorbereitenden Meetings geklärt – mit der zweiten Festlegung die **Straßenseiten** gemeint, oder es sind Gauben und Dacheinschnitte **innerhalb der Dachflächen** gemeint. Innerhalb von Dachflächen kann es keine Balkone oder Terrassen geben.

6. ***(OK Tiefgarage und OK Erdoberfläche)*** Im Absatz 4 der schriftlichen Festsetzungen soll einerseits festgelegt werden, dass die OK der Tiefgaragen mit 0,4 m unter OK Erdoberfläche bzw. Gehweg herzustellen ist. Andererseits sollen die Tiefgaragen mit einer Bodensubstratschicht von wenigstens 0,8 m überdeckt werden. Damit wurde die OK der Bodensubstratschicht 0,4 m **oberhalb** von OK Erdoberfläche bzw. Gehweg zu liegen kommen. Das ist nicht möglich.

Stadt Heidelberg
08.02.2016 10

BürgerIn 15

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 04.02.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

MARK TWAIN
VILLAGE

Heidelberger MTV-Bündnis für Wohnen – Bluntschlistraße 14 – 69115 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Abteilung Städtebau und Bauleitplanung
Frau Klein
Palais Graimberg
Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

Heidelberger MTV-Bündnis für Wohnen
GmbH & Co KG
Bluntschlistraße 14
69115 Heidelberg

Heidelberg, 05.02.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Heidelberg-Südstadt „Mark-Twain-Village Nord"
Wohnflächenpotenziale und Baufeld A6 (Nahversorger und Pflegeeinrichtung)

Sehr geehrter Frau Friedrich,

wir nehmen Bezug auf unser Gespräch am 19. Januar. Wie dargelegt, haben wir einen Abgleich zwischen den prognostizierten Wohnflächen des Bebauungsplans und den unserer wohnungswirtschaftlichen Kalkulation zugrundeliegenden und im Vertrag vom 6.8.2015 über die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt vereinbarten Wohnflächen vorgenommen. Danach gehen wir derzeit von Minderflächen in der Größenordnung von ca. 2.150 m^2 aus. An Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnfläche dürfte auch die Stadt ein Interesse haben, da bei Flächenminderungen grundsätzlich ein finanzieller Ausgleich an unsere Gesellschaft geleistet werden muss. Davon unabhängig, halten wir eine Generierung zusätzlicher Wohnflächen im Gebiet MTV vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Wohnraumversorgung in Heidelberg für wünschenswert.

Da man heute nicht davon ausgehen kann, dass die Minderflächen am Sickingenplatz oder auf MTV-West kompensiert werden können, sind geeignete Maßnahmen im Bereich MTV-Nord zu identifizieren. Wir beschränken uns hierbei, wie von Ihnen angeregt, auf den Bereich westlich der Römerstraße.

Bei der Identifizierung von Wohnflächenpotenzialen sind auch strategische Aspekte zu beachten. Da die derzeitigen Dichte-Werte (GFZ) über den mit der BImA vereinbarten und der Kaufpreisfindung zugrunde gelegten Werten liegen, löst jede weitere Erhöhung eine Kaufpreisnachzahlungsverpflichtung unserer Gesellschaft gegenüber der BImA aus. Diese Kosten gilt es nach Möglichkeit zu vermeiden. Ein Instrument hierzu ist, die zusätzlichen Wohnflächen – soweit am Objekt sinnvoll umsetzbar und städtebaulich vertretbar - in Nicht-Vollgeschossen nach LBO BW zu erstellen.

Unter diesen Randbedingungen schlagen wir nachfolgend beschriebene Maßnahmen(pakete) vor. Die Daten dazu haben wir tabellarisch als Anlage zusammengestellt.

MARK TWAIN
VILLAGE

1. Gebäude („Lärmschutzriegel") an der westlichen Römerstr. als Abschluss der Höfe
   1a) Aufstockung von vier auf fünf Geschosse
   1b) Tiefe der Baufenster um 1 m Richtung Hof vergrößern.

Die Neubauten sind ausschließlich für das Marktsegment „preiswerte Mietwohnungen" vorgesehen und sollen im Landeswohnraumförderungsprogramm angemeldet werden. Es könnten ca. 17 zusätzliche Wohnungen mit 1.200 m^2 Wohnfläche geschaffen werden. Das oberste Geschoss würden wir bei diesen Gebäuden aus oben dargelegtem Grund aber auch aus gestalterischen Gründen als Nicht-Vollgeschoss ausbilden; wobei die Zurückstaffelung vorzugsweise an den Gebäudeschmalseiten mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung erfolgen sollte.

Problematisch ist der Nachweis der zusätzlichen notwendigen Kfz-Stellplätze (17). Reserven bei den im Bebauungsplan festgesetzten ebenerdigen Stellplätzen bestehen nach unseren Ermittlungen nicht. Eine technisch aufwendigere Tiefgaragenlösung führt zu erhöhten Aufwendungen gegenüber ebenerdigen Stellplätzen in einer Größenordnung von rund 25.000 EURO und ist in dem gewünschten Marktsegment wirtschaftlich nicht darstellbar. Wir bitten um Prüfung, ob die auf dem Schulgelände westlich der Elsa-Brandström-Straße vorhandenen/geplanten Kfz-Stellplätze für den Stellplatznachweis von voraussichtlich 17 Wohnungen der Baufelder B1 bis B3 durch Eintragung einer Baulast herangezogen werden können. Eine Doppelbelegung von Stellplätzen durch eine Schul- und eine Wohnnutzung ist vorstellbar.

2. Aufstockung der geplanten Solitäre von vier auf fünf Geschosse

Die Wohnungen dieser Gebäude sind für den Verkauf – überwiegend an Schwellenhaushalte - vorgesehen. Durch Aufstockung der drei Solitäre um ein Vollgeschoss können ca. 430 m^2 Wohnfläche bzw. sechs Wohnungen zusätzlich entstehen.

Das Wohnflächenpotenzial der vorgeschlagenen Maßnahmenpakete beträgt zusammen rund 1.630 m^2 bzw. 23 Wohnungen.

3. Neues Baufenster an der Westseite des geplanten Bürgerparks

Ein weiteres Wohnflächenpotenzial sehen wir in der Ausweisung eines neuen Baufelds am westlichen Rand des geplanten Bürgerparks. Die heute versiegelte Fläche liegt an einer öffentlichen Straße und bietet eine sehr gute Wohnlage. Bei viergeschossiger Bauweise und einem Baufenster von 75 m x 12,5 m könnte eine Wohnfläche von ca. 2.700 m^2 verteilt auf bis zu 35 Wohnungen errichtet werden. Da die hierfür vorgesehene Grundstücksfläche nicht im Eigentum unserer Gesellschaft steht, kann diese Maßnahme nicht unmittelbar als Kompensation für Minderflächen herangezogen werden. Unsere Gesellschaft wäre jedoch am Erwerb dieser Grundstücksteilfläche interessiert.

MARK TWAIN
VILLAGE

Baugebiet MK1 (Ecke Römerstraße/Rheinstraße)

Wir haben unsere Gespräche mit zwei potenziellen Betreibern einer Seniorenpflegeeinrichtung in den Obergeschossen fortgeführt. Aus der Besprechung am 2. Februar mit der Caritas ergeben sich für das Baufeld folgende Anforderungen, die für eine Umsetzung des Konzepts notwendig sind: Das Betreiberkonzept Caritas kommt mit den schmalen Flügeln Ost und West leidlich zurecht. Auch im EG herrscht für den vorgesehenen Empfangsbereich noch Platzmangel. Darüber hinaus ist ein den Hof teilender Übergang für deren Konzept sehr wichtig (Bedingung), zumindest im 1. OG, besser auch im 2. OG. Um eine möglichst flexible Ausgangsbasis zu erhalten, beantragen wir vor eine pauschale zusätzliche Flächenerweiterung im 1. und 2. OG von ca. 250qm. Dies sind im Wesentlichen notwendige Verkehrsflächen (keine für die Gesamtbilanz relevante Wohn- bzw. Nutzfläche). Diese Mehrflächen sind stadträumlich nicht wahrnehmbar, da nicht sichtbar und innenräumlich für den Betreiber vertretbar. Sollten Sie konkrete Maße zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen benötigen, würden wir diese nachreichen.

Für ein Gespräch zur persönlichen Erläuterung unserer Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage zum Schreiben vom 5.2.2016 an das Stadtplanungsamt

Gebiet: MTV Nord
Projekt: Identifizierung von Wohnflächenpotenzialen zur Kompensation von Minderflächen

Zielgröße (WF neu)	**2.112 m²**	Effizienzfaktor WF zu BGF	**0,73**
Wohnfläche je WE LWFP	72 m²	Staffel- zu Vollgeschoss	73%

Variante 1: nur Vollgeschosse

Vorzugsvariante
Variante 2: wie Var., jedoch tlw. mit Nicht-Vollgeschossen

Baufeld	Gebäude/Baufenster	Maßnahme	Geschosse aktuell	Geschosse neu	Länge (m)	Tiefe (m)	Ge-schosse	oberstes Geschoss	BGF (m²)	Faktor	WF (m²)	Summe 1 WF (m²)	Summe 1 WE neu	StG	BGF (m²)	Faktor	WF (m²)	Summe 2 WF (m²)	Summe 2 WE neu
Maßnahmenpaket 1a: Aufstockung von drei Lärmschutzriegel an der westlichen Römerstraße um 1 Geschoss																			
B1	Lärmschutzriegel Römerstr.	Aufstockung um 1 Geschoss	4	5	50,0	9,0	1,0	100%	450,0	0,73	328,5			73%	328,5	0,73	239,8		
B2	dito	dito	4	5	50,0	9,0	1,0	100%	450,0	0,73	328,5			73%	328,5	0,73	239,8		
B3	dito	dito	4	5	50,0	9,0	1,0	100%	450,0	0,73	328,5			73%	328,5	0,73	239,8		
Zwischensumme												**986**	13,7					**719**	9,992
Maßnahmenpaket 1b: Vergrößerung der Baufenster der Lärmschutzriegel an der westlichen Römerstr.																			
B1	Lärmschutzriegel Römerstr.	Vergrößerung Baufenster um + 1 m in der Tiefe	4	4	50,0	1,0	4,0	100%	200,0	0,73	146,0								
B2	dito	dito	4	4	50,0	1,0	4,0	100%	200,0	0,73	146,0								
B3	dito	dito, jedoch ohne EG	4	4	50,0	1,0	3,0	100%	150,0	0,73	109,5								
Zwischensumme												**402**	5,58					**402**	5,576
Maßnahmenpaket 1c: Vergrößerung der Baufenster der Neubauten an der westlichen Römerstr. unter Berücksichtigung des zusätzlichen Geschosses																			
B1-B3		+ 1 m Tiefe im zusätzlichen Geschoss	4	5	50,0	1,0	3,0	100%	150,0	0,73	109,5			73%	109,5	0,73	79,9		
Zwischensumme												**110**	1,52					**80**	1,11
Summe Paket 1												**1.497**	20,8					**1.201**	16,68
Maßnahmenpaket 2: Aufstockung Solitäre an der Elsa-Brandström-Str.																			
B1	Solitärr Elsa-Brandström-Str.	Aufstockung um + 1 Geschoss	4	5	15,0	13,0	1,0	100%	195,0	0,73	142,4			100%	195,0	0,73	142,4		
B2	dito	dito	4	5	15,0	13,0	1,0	100%	195,0	0,73	142,4			100%	195,0	0,73	142,4		
B3	dito	dito	4	5	15,0	13,0	1,0	100%	195,0	0,73	142,4			100%	195,0	0,73	142,4		
Summe Paket 2												**427**	5,93					**427**	5,931
Summe Maßnahmenpakete 1 + 2												**1.924**	**27**					**1.628**	**23**
Maßnahme 3: zusätzliches Baufeld an der Westseite des geplanten Bürgerparks (*Grundstück steht nicht im Eigentum der MTV Gesellschaft*)																			
B1-B3		+ 1 m Tiefe im zusätzlichen Geschoss	0	4	75,0	12,5	4,0	100%	3.750,0	0,73	2737,5			100%	3.750,0	0,73	2737,5		
Zwischensumme												**2.738**	38					**2.738**	38,02

aufgestellt: Heidelberg, 05.02.2016 R. Odehnal, GGH

BürgerIn 17

05. FEB. 2016

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 5.02.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Zielesind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

BürgerIn 18

08. FEB. 2016

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 05.02.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 05.02.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Freitag, 5. Februar 2016 21:40
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan MTV
Anlagen: Stellungnahme B-Plan_Susanne.docx

Sehr geehrte Damen und Herrn,

im Anhang sende ich Ihnen meine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan. Bitte diese zu berücksichtigen.

MfG

Stellungnahme zu dem am 10.12.2015 vom Gemeinderat verabschiedeten Bebauungsplan mit Nr. 61.32.05.03.04

Zu 6.4 im Bebauungsplan:
Hier steht: „Grundsätzlich soll der Autoverkehr im gesamten Quartier möglichst gering gehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Die autobefahrenen Sammelstraßen werden auf das nötigste reduziert und gestalterische integriert. Viele Erschließungsräume (private Wohnwege) sollen verkehrsberuhigt ausgeführt werden."

Um dies zu erreichen ist eine konsequent autoarme Verkehrsführung notwendig. Im Moment sieht die Planung eine Vorfahrtsstraße z.B. für den Individualverkehr mitten durch die Stadtteilmitte, die Rheinstraße vor. Aus der Erfahrung der Sickingenstraße und anderen Vorfahrtsstraßen, ist eine Sicherheit und Verlangsamung des Individualverkehrs nur möglich, wenn es keine Vorfahrtsstraße wird.
Alternative Planungsmöglichkeiten gibt es viele:

- die Rheinstraße auf der Höhe der Roebelingstraße als Anliegerstraße zu gestalten. Ab dort keinen als Spielstraße.
- Eine weitere Linksabbiegerspur für die Erschließung des hinteren Teils des MTV zu ermöglichen.
- Klare Trennung von dem Anwohnerverkehr und dem Durchgangsverkehr im gesamten MTV und zur Erschließung des hinteren Teil des MTV, z.B. Zugangsverkehr zu den Stallungen.
- Eine Sperrung für den Individualverkehr wäre hier angesagt!

Zu dem Punkt Spielflächen
Im Bebauungsplan steht:
„Öffentliche Spielflächen werden schwerpunktmäßig auf dem nördlichen Grundstück der ehemaligen Highschool angeboten. Die Topographien der Lärmschutzlandschaft sind vielseitig bespielbar und definieren unterschiedliche Spiel-, Sport- und Bewegungsräume. Private Spielflächen werden gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen."

Dies reicht für einen neuen Stadtteil lange nicht aus. Wie in der Bahnstadt, muss auch im MTV eine kinderfreundliches Wohnquartier geschaffen werden und deutlich mehr öffentliche Flächen als Freiflächen und Spielplätze ausgebaut werden. Einen ansprechenden Wasserspielplatz im Park oder einen modernen Spielplatz am Beispiel der Bahnstadt ist für das neue Stadtteil unerlässlich.

BürgerIn 20

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Freitag, 5. Februar 2016 15:10
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Cc: Mieterverein
Betreff: Bebauungsplan Römerstraße
Anlagen: 2016-01-22 Stellungnahme zum Bebauungsplan MTV.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meine Stellungnahme zum Bebauungsplan MTV.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 05.02.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte meines Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
11. FEB. 2016

BürgerIn 21

am 05.02.2016

An
Stadt Heidelberg/Stadtplanungsamt/Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Stadtteilverein Heidelberg
Südstadt e.V.

Moselstrasse 4
69126 Heidelberg

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner, sehr geehrte

mit Empörung habe ich in der Mittwochausgabe der Rhein-Neckar-Zeitung vom 3. Februar 2016 gelesen, dass der Leiter des Heidelberger Mietervereins ; fordert, die „verlorenen Quadratmeter" zurück zu holen, indem aus den viergeschossig geplanten Punkthäusern sechsgeschossige Wohnblocks werden sollen. Solch ein Vorschlag kann nur von jemandem kommen, der dort nicht selbst wohnen wird. Wir betroffenen Südstädter haben über einen langen, teilweise mühsamen Weg mit einer regen Bürgerbeteiligung, an der ich mit viel Enthusiasmus und Freude regelmäßig teilgenommen habe, an einem akzeptablen Plan für eine lebens- und liebenswerte Südstadt mitgewirkt – und das noch zum größten Teil im preiswerten Segment.
Soll all unser Engagement einer fanatischen Forderung nach abscheulichen Betonklötzen zum Opfer fallen? Das haben wir wirklich nicht verdient! Seit 'nine eleven' leben wir mit einem hohen Zaun und freuen uns, wenn Mark-Twain-Village endlich **das** wird, was wir mit unserer Bürgerbeteiligung angestrebt haben. Ganz hinterlistig – nach dem Sankt-Florian`s Prinzip - finde ich die Tatsache, dass Herr Nestor die gesamte Heidelberger Bevölkerung zu einer Stellungnahme in seinem Sinne auffordert, die er auch gleich vorformuliert on-line zur Verfügung stellt. Mit diesem Handstreich versucht er, die Ergebnisse der für alle Heidelberger offenen Bürgerforen ausser Kraft zu setzen, bei denen akribisch um alle Details wie Verkehr, Parkplätze, Natur, Geschäfte, Handwerksbetriebe, Freizeitgestaltung, Nachbarschaftskontakte usw. gerungen wurde. Ich lege Wert darauf, dass die Vorschläge von nicht umgesetzt werden. Die Stadt ist bei der Bewältigung dieser großen Konversionsaufgabe auf einem guten Weg.Und die Bürger zeigen ihre Freude und Dankbarkeit durch rege Beteiligung am Filmfestival und am Bürgerfest. Der in der Ausgabe der RNZ von heute zitierten Stellungnahme der Stadtteilvereinsvorsitzenden/Südstadt,

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
10.02.2015 06:49

OBDACH e.V.
Woh... ...ung

BürgerIn 22

OBDACH e.V. Bahnhofstraße 3, 69115 Heidelberg
Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Heidelberg, den 06.02.2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplan geben wir folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die aus verschiedenen Gründen (Rhythmisierung, Baumbestand) sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße auszugleichen, schließen wir uns als Mitglied des Bündnisses gegen Armut und Ausgrenzung den Vorschlägen des Mietervereins (mit einer Ergänzung, Punkt 2) an:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Innerhalb dieser Blocks ist eine zusätzliche Bebauung in Ost-West-Richtung möglich und vorzusehen.
3. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet, neue Wohnflächen vorzusehen.
4. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
5. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen, besteht weiterhin. Das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und wird daher noch höher. Daher machen wir uns große Sorgen, dass die wohnungspolitischen Ziele der Stadt im Mark-Twain-Village nicht erreicht werden. Erfreulich ist, dass hier erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind.

DZI Spenden-Siegel Geprüft + Empfohlen!
DER PARITÄTISCHE UNSER SPITZENVERBAND

Im übrigen weisen auch aktuelle Daten zur Situation von Wohnsitzlosen in Baden-Württemberg generell und in Heidelberg speziell zusätzlich darauf hin, dass die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohnraum und damit eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt von höchster Dringlichkeit ist.

Wir räumen zwar ein, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die Dichte des Quartiers im Sinne einer urbanen Struktur leicht erhöht wird. Diese Veränderung ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele sinnvoll und notwendig. Diese sollten daher nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village in der Südstadt, sondern mit der gesamten Stadtbevölkerung, z.B. bei Bürgergesprächen, erörtert werden.

Freundliche Grüße

BürgerIn 23

Stadt Heidelberg
11. FEB. 2016

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 06.02.16

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Sonntag, 7. Februar 2016 20:29
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Eingabe zum

An das Stadtplanungsamt Heidelberg

Betr.: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB),
Südstadt - Mark-Twain-Village - Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplans für Mark-Twain-Village Nord zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung nehmen. Ich bin Mitglied der Planungsgesellschaft WOGE Mark Twain.

Mein Einspruch betrifft die geplante Bebauung östlich der Röblingstraße.

Das Geäude WA 1.3. ist entlang der Röblingstraße überwiegend 5-geschossig geplant. Dies steht nicht in Einklang mit folgender Vorgabe:

„Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude."

Bei Umsetzung des Plans entstünden folgende Nachteile:
1. Ein 5-geschossiges Gebäude WA 1.3. würde das westlich der Röblingstraße geplante Gebäude WA 3.1./Ostbau der WOGE Mark Twain optisch und architektonisch erdrücken.
2. Auch würde die Sonneneinstrahlung auf das gegenüberliegende Gebäude sowie der Blick von diesem nach Osten behindert.
3. Gerade an dem relativ engen Straßenprofil würde der architektonische Gesamteindruck mit maximal 4-geschossiger Bebauung plus Eckbetonung massiv gestört.

Eine maximal 4-geschossige Bebauung parallel zur WOGE-Bebauung ist notwendig, um ein gleichmäßiges Straßenprofil sicherzustellen.

Ich beantrage die Änderung des Bebauungsplanes auf Anpassung der parallelen Gebäudehöhen auf 4 Geschosse mit Ausbildung der Eckbetonung auf 5 Geschosse.

Mit freundlichen Grüßen,

Stadt Heidelberg
10. FEB. 2016

BürgerIn 25

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 08.02.16

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtteilvereins HD-Südstadt zum Bebauungsplanentwurf MTV-Nord

Den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefundenen Kompromiss trägt der Stadtteilverein Südstadt trotz der hohen Dichte mit, die in allen Bereichen die Masterplan-Vorgaben überschreitet. Das gute städtebauliche Konzept schafft trotz deutlich höherer Dichte als im benachbarten Bestand eine Chance auf Integration von Alt und Neu und für eine lebendige Stadtteilentwicklung. Es sollte keinesfalls durch weitere Verdichtung verschlechtert werden.

Positiv an dem Entwurf sehen wir,

1. Dass das „wohnungspolitische Konzept" und die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans zumindest eine gute Grundlage für das Ziel abgeben, gute Wohnungen für alle Gesellschaftsschichten herstellen zu können und für eine gute soziale Durchmischung im Stadtteil zu sorgen.
2. Dass der u.E. gelungene städtebauliche Entwurf allzu große Monotonie vermeidet (z.B. durch horizontale und vertikale Versätze d.h. Gebäudevor- und Rücksprünge bzw. Variation der Geschoßzahl) und taugliche Vorgaben für die Ausbildung eines Stadtteilzentrums und eines lebendigen Stadtteils macht.
3. Dass in der Kirschgartenstraße u.E. ein erträglicher Übergang vom Bestand zur Neubebauung vorgesehen ist.

Grundsätzlich betrachten wir die geplante Bebauungsdichte jedoch als zu hoch:

1. Die vorgesehene Dichte überschreitet die Dichte der gegenwärtigen Bebauung um ca.160%

2. Die vorgesehene Dichte überschreitet die Dichte der angrenzenden Bebauung im Osten um ca.65%
3. Die vorgesehene Dichte überschreitet die Vorgaben des vom Gemeinderat vorgegebenen und beschlossenen Masterplans insgesamt und in allen Teilbereichen. Im Nordosten um ca. 6%, an der östlichen Rheinstraße um ca.60%, im Nordwesten um ca. 25%, an der westlichen Rheinstraße um ca. 330% . Auch im Areal der Baugruppen wird die Dichte erhöht.

BürgerIn 27

Stadt Heidelberg
11. FEB. 2016

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 8.2.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

BürgerIn 28

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:

Gesendet: Mittwoch, 10. Februar 2016 14:31
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt
Anlagen: Stellungnahme Bebauungsplan Südstadt.pdf

Gesendet: Mittwoch, 10. Februar 2016 14:29
An: Stadt Heidelberg (Zentraler Posteingang)
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord".

Bitte Bestätigen Sie mir kurz den fristgerechten Eingang.

Vielen Dank.

Wir sind Mitglied im

DBSH Deutscher Berufsverband für Soziale Arbeit e. V.
Tariffähige Gewerkschaft
Mitglied der IFSW (International Federation of Social Workers)

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

09.02.2016

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 05.02.'16

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume auszugleichen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg

06.02.2016 10 03

BürgerIn 30

An die
Stadt Heidelberg / Stadtplanungsamt / Bauleitplanung
Rathaus
69117 Heidelberg

Kopie an Mieterverein Heidelberg, Poststr. 46, 69115 Heidelberg

Datum: 4.02.16

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village-Nord" Nr. 61.32.05.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende **Stellungnahme** ab:

Um den Verlust von ca. 2000 m² Wohnfläche durch die sinnvolle Veränderung der Baulinie an der Kirschgartenstraße zum Erhalt der dortigen Bäume sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Auf den drei viergeschossig geplanten Punkthäuser in den Ecken der dann geschlossenen U-förmigen Wohnblocks westlich der Römerstraße sollen jeweils zwei Geschosse ergänzt werden. Es gilt ebenso für die beiden Punkthäuser in den in den mittleren quadratförmigen Bebauungsblöcken auf der Westseite der Römerstraße nördlich der Rheinstraße.
2. Entlang der östlichen Seite der Römerstraße gibt es an fünf Stellen eine dreistöckige Bebauung. Hier ist eine Erhöhung auf vier Stockwerke ebenfalls geeignet neue Wohnflächen vorzusehen.
3. Es ist sinnvoll, alle diese Planänderungen vorzunehmen, so dass auch mehr Wohnfläche als durch den o.a. Verlust von Wohnfläche an der Kirschgartenstraße entstehen.
4. Die Geschossflächenzahlen sind dementsprechend anzupassen.

Begründung:
Die Stellungnahme wird begründet durch die Notwendigkeit, das hohe Defizit an Wohnraum in Heidelberg abzubauen – das in der Wohnungsbedarfsanalyse 2013 ermittelte Defizit von 6.200 Wohnungen ist durch die aktuellen Entwicklungen überholt und daher noch höher - und durch die Sorge um das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele im Mark-Twain-Village, bei denen erfreulicherweise erstmals seit langer Zeit die Schaffung von erheblichen Anteilen preisgünstiger Mietwohnungen (40%) und auch Eigentumswohnungen (30%) und eine gute soziale Mischung des Quartiers konkrete Ziele sind. Die Stellungnahme verkennt nicht, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die urbane Dichte des Quartiers leicht erhöht wird. Diese Vorgehensweise ist aber insbesondere im Interesse der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele notwendig und auch richtungsweisend, da das Mark-Twain-Village das erste umgebaute frühere US-Army-Gebiet ist. Es wird ausdrücklich angeregt, diese positiven Planänderungen nicht nur mit den Anwohnern des Mark-Twain-Village sondern auch bei Bürgeranhörungen in allen anderen Stadtteilen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Dienstag, 9. Februar 2016 16:00
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Bebauungsplanentwurf Mark Twain Stellungnahme / Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich bin Mitglied der Planungsgesellschaft der Woge Mark Twain und nehme wie folgt Stellung zum veröffentlichten Bebauungsplan und erhebe folgende Einwendungen um deren Berücksichtigung ich bitte:

Punkt 1: Barrierefreiheit - Behindertenfreundlichkeit

Bei der ersatzweise Neubebauung im Bereich Rheinstrasse / Zengerstrasse sind von unserer Wohngruppe Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.

Um auch die zu erhaltende **Wohnzeile an der Roeblingsstraße** weitgehend barrierefrei auszustatten, wurde bisher an den Treppenhausausgängen des Bestandsgebäudes zur Roeblingstrasse an einem Treppenhaus ein Außenaufzug geplant, aber im Bebaungsplan nicht berücksichtigt.

Die Option eines weiteren Aufzuges am zweiten Treppenhaus sollte bebauungsplan-technisch ermöglicht werden.

Da die Barrierefreiheit insbesondere auch durch angestrebte **altengerechte Wohnungen** ermöglicht werden soll, halten wir eine entsprechende Ergänzung / Änderung der Bebauungsplanvorlage für unbedingt notwendig.

Ebenfalls soll im 3.OG an der Ostseite unseres Gebäudes zur Roeblingstrasse ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus angebraucht werden.Aa dieser Gebäudeseite soll es ausserdem kleine Balkone geben.

Punkt 2: Geschossigkeit Roeblingstrasse

Entgegen der Wünsche einer nicht zu massiven Bebauung und den Zusagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung wird dies im östl. Gebäuderiegel der Roeblingstrasse nicht eingehalten. Er hat fast über die gesamte Länge nun die Fünfgeschossigkeit anstelle - wie anfangs geplant - der Eckbetonung Rheinstraße / Roeblingstrasse.

Gerade an dieser relativ engen Straßen ist im Straßenverlauf eine max. 4-geschossige Bebauung wünschenswert (wie in der WOGE Planung westl Gebäuderiegel der Roeblingstrasse). Durch die überhöhte Bebauung wird sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungs-querschnitt und die akzeptierte Eckbetonung unnötig entlang der gesamten Straße umgesetzt. Gegen eine derartig massive Nachbarschaft möchte ich mich verwahren.

3. Angaben zur Tiefgarage

Die derzeitigen Festlegungen zur Tiefgarage treffen mit einer Festlegung für eine Oberkantenangabe für unseren Fall nicht zu. Unsere Tiefgarage liegt größenteils unter dem Gebäude an der Rheinstraße. Ein kleiner Teil vor dem Gebäude zum Innenhof - wie im Bebauungsplan gekennzeichnet - wird als Terrasse unserer Gemeinschaftsräume genutzt und die Oberkante kann nicht 40cm oder sogar 80cm) unter die Erdoberfläche gelegt werden. Die Doppelparker im Untergeschoss würden nicht mehr funktionieren und die Garage müsste größer werden.

Ich bitte um Anpassung um diese Nutzung sicherzustellen.

4. Balkone

Wohl versehentlich ist im Textteil Nr. 2 divergierende Angaben zu den Balkonen zu den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone 1,50m Ausladung waren für die Außenseiten bisher festgelegt worden.

Ich b
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Mitglied der Planungsgesellschaft der Woge Mark Twain und nehme wie folgt Stellung zum veröffentlichten Bebauungsplan und erhebe folgende Einwendungen um deren Berücksichtigung ich bitte:

Punkt 1: Barrierefreiheit - Behindertenfreundlichkeit

Bei der ersatzweise Neubebauung im Bereich Rheinstrasse / Zengerstrasse sind von unserer Wohngruppe Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.

Um auch die zu erhaltende **Wohnzeile an der Roeblingsstraße** weitgehend barrierefrei auszustatten, wurde bisher an den Treppenhausausgängen des Bestandsgebäudes zur Roeblingstrasse an einem Treppenhaus ein Außenaufzug geplant, aber im Bebaungsplan nicht berücksichtigt.

Die Option eines weiteren Aufzuges am zweiten Treppenhaus sollte bebauungsplan-technisch ermöglicht werden.

Da die Barrierefreiheit insbesondere auch durch angestrebte **altengerechte Wohnungen** ermöglicht werden soll, halten wir eine entsprechende Ergänzung / Änderung der Bebauungsplanvorlage für unbedingt notwendig.

Ebenfalls soll im 3.OG an der Ostseite unseres Gebäudes zur Roeblingstrasse ein Laubengang vom südlichen zum nördlichen Treppenhaus angebraucht werden.Aa dieser Gebäudeseite soll es ausserdem kleine Balkone geben.

Punkt 2: Geschossigkeit Roeblingstrasse

Entgegen der Wünsche einer nicht zu massiven Bebauung und den Zusagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung wird dies im östl. Gebäuderiegel der Roeblingstrasse nicht eingehalten. Er hat fast über die gesamte Länge nun die Fünfgeschossigkeit anstelle - wie anfangs geplant - der Eckbetonung Rheinstraße / Roeblingstrasse.

Gerade an dieser relativ engen Straßen ist im Straßenverlauf eine max. 4-geschossige Bebauung wünschenswert (wie in der WOGE Planung westl Gebäuderiegel der Roeblingstrasse). Durch die überhöhte Bebauung wird sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungs-querschnitt und die akzeptierte Eckbetonung unnötig entlang der gesamten Straße umgesetzt. Gegen eine derartig massive Nachbarschaft möchte ich mich verwahren.

3. Angaben zur Tiefgarage

Die derzeitigen Festlegungen zur Tiefgarage treffen mit einer Festlegung für eine Oberkantenangabe für unseren Fall nicht zu. Unsere Tiefgarage liegt größenteils unter dem Gebäude an der Rheinstraße. Ein kleiner Teil vor dem Gebäude zum Innenhof - wie im Bebauungsplan gekennzeichnet - wird als Terrasse unserer Gemeinschaftsräume genutzt und die Oberkante kann nicht 40cm oder sogar 80cm) unter die Erdoberfläche gelegt werden. Die Doppelparker im Untergeschoss würden nicht mehr funktionieren und die Garage müsste größer werden.

Ich bitte um Anpassung um diese Nutzung sicherzustellen.

4. Balkone

Wohl versehentlich ist im Textteil Nr. 2 divergierende Angaben zu den Balkonen zu den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone 1,50m Ausladung waren für die Außenseiten bisher festgelegt worden.

Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwendungen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüssen

BürgerIn 32

Stadt Heidelberg
10.FEB.2016

Planungsgesellschaft Rheinstraße GbR

09.02.2016

Stadt Heidelberg
Zu Händen Frau Friedrich
Stadtplanungsamt
Rathaus
69117 Heidelberg

Bebauungsplanentwurf Mark Twain Nord,
hier: Widerspruch und Ergänzungen im Zuge der öffentl. Auslegung

Sehr geehrte Frau Friedrich,

wir, die Gesellschafter der Planungsgesellschaft Rheinstraße GbR als Träger des Projektes „Woge Mark Twain", nehmen zu dem nun ausgelegten Bebauungsplan Mark Twain Nord wie folgt Stellung und erheben folgende Einwendungen, um deren Berücksichtigung wir bitten. Nach dem Gespräch vom 5.2. im Bauamt haben sich einige Punkte geklärt und andere sind uns inzwischen noch aufgefallen, deshalb dieses 2. Schreiben zum Bebauungsplan Mark Twain Nord.

Punkt 1: Barrierefreiheit - Behindertenfreundlichkeit (und Wohnungserhalt)

a) Baufenster für Aufzüge:

Bei der ersatzweisen Neubebauung im Bereich Rheinstrasse / Zengerstrasse sind von unserer Baugruppe Aufzüge und Laubengänge zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen geplant.

Um auch die zu erhaltende **Wohnzeile an der Roeblingstraße** weitgehend barrierefrei auszustatten ist an den Treppenhaus-Ausgängen des Bestands-gebäudes zur Roeblingstrasse hin mindestens an einem Treppenhaus (dem südlichen) ein Außenaufzug geplant (ein zweiter am nördlichen Treppenhaus als Option), aber im B.-Planentwurf nicht dargestellt. Gemäß den städt. Zielprogrammen zur Barrierefreiheit und zur Schaffung von senioren- und behindertengerechtem Wohnraum halten wir diese Möglichkeit für die Zukunft für unumgänglich.

Beide Baufenster für Aufzüge fehlen in der Bebauungsplanvorlage und auch im Textteil. Entsprechende Pläne und ein Antrag wurden in der Vergangenheit dem Stadtplanungsamt vorgelegt und müssen berücksichtigt werden.
Es wird jeweils ein Baufenster vor dem Haus (gem. Anlage) von ca. 4m x 3,50 m benötigt um die Außenaufzüge mit Zugang sicherzustellen.

Wir bitten um Aufnahme in den Bebauungsplan!

b) Laubengang:

Ein weiterer Punkt zur Barrierefreiheit: Die Schaffung eines Laubengangs im Dachgeschoss (Roeblingstrasse) vom südlichen Aufzug zur Erschließung aller Wohnungen im DG. (gleich 3.OG.) wurde bisher in allen Grundrissen dargestellt, ist aber durch die Bebauungsplanvorlage nicht gesichert. Bei der Festsetzung im Textteil wird durch die Einschränkung *„Einschnitte bis zu einer Tiefe von 1m und einer Länge von 5m"* wird der Laubengang wahrscheinlich baurechtlich nicht möglich sein. Wir bitten dringend um eine entsprechende Ergänzung dieses Textteils, damit die Wohnungserschließung wie geplant hergestellt werden kann. Sollte diese Einschränkung nur für geneigte Dachflächen gelten, erübrigt sich dieser Punkt.

c) Balkone:

Auch die Festlegung der Balkonflächen (auskragend) im 3.OG (= oberstes Geschoss) könnte - auf die Flachdachvariante übertragen(?) - für unnötig kleine und schmale Terrassen (Flachdächern) bei großen Wohnungstypen führen. Eine Breite von 2,5 m zum Innenhof bei Flachdächern sollte zugunsten des zurückspringenden Geschosses möglich sein.

Wohl versehentlich sind im Textteil Nr.2 divergierende Angaben zu den Balkonen nach den Innenhöfen gemacht worden. Die kleinen Balkone mit 1,50m Ausladung waren bisher nur für die Außenseiten festgelegt worden. Wir beantragen eine entsprechende Korrektur, falls es sich hierbei nicht auch nur um die geneigten Dachflächen handelt.

Punkt 2: Massive Nachbarschaftsbebauung

Entgegen den Wünschen nach einer nicht zu massiven Bebauung und den Zusagen in der Öffentlichkeitsbeteiligung – Seite 4 / 5 - wurde die Vorgabe nun nicht umgesetzt:

> *„Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße.*
> *Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude."*

Diese Zusage wurde in der Roeblingstraße Ostbebauung nicht umgesetzt. Der östliche Gebäuderiegel hat fast über die gesamte Länge nun die Fünfgeschossigkeit **anstelle der Eckbetonung** Rheinstraße / Roeblingstrasse. Gerade an diesem relativ engen Straßenprofil ist im Straßenverlauf eine maximal 4-geschossige Bebauung parallel zur WOGE-Bebauung notwendig, um ein gleichmäßiges Straßenprofil sicherzustellen.

Durch die überhöhte Bebauung werden sowohl Sonneneinstrahlung, Blickbeziehung als auch ein ruhiger Straßen-Bebauungs-Querschnitt verschlechtert und die akzeptierte Eckbetonung wird entlang der gesamten Straße unnötig aufgegeben. Derartig massive Nachbarschaftsbebauung sollte gerade verhindert werden.

Wir beantragen die Änderung des Bebauungsplanes auch insoweit und Anpassung der parallelen Gebäudehöhen auf 4 Geschosse mit Ausbildung der Eckbetonung auf 5 Geschosse.

Punkt 3: Angaben zur Tiefgarage

Oberkante:

Die derzeitigen Festlegungen zur Tiefgarage treffen bzgl. einer Festlegung der Oberkantenangabe für unser Bauvorhaben nicht zu. Die Tiefgarage liegt zum großen Teil unter dem Gebäude entlang der Rheinstraße. Ein kleiner Teil der Garagendecke, im Bebauungsplan gekennzeichnet, liegt zur Nutzung als Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum vor dem Gebäude an der Innenhofseite. Durch diese Nutzung kann die Oberkante nicht 40 cm oder sogar 80 cm (siehe Text Bebauungsplan) unter die Erdoberfläche gelegt werden. Zudem würden dann im Untergeschoss die Doppelparker nicht mehr funktionieren und die Garage müsste vergrößert werden.

Wir bitten um Anpassung des Textteils, um diese Nutzung der Garage für Doppelparker sicherzustellen.

Ein zusätzlicher Eintrag A2 an der befestigten Terrassenfläche über der Tiefgarage an der Nordseite des kleineren Quergebäudes an der Rheinstraße im

Bebauungsplan würde die **barrierefreie** Nutzung der Terrasse (auf der Tiefgarage) sicherstellen.

Punkt 4: Nebenanlagen

Bei den straßenseitigen Hauseingängen ist aus Sicht der Woge zwingend erforderlich, um eine geordnete Nutzung des Gebäudes gewährleisten zu können, dass geschützte und verkehrssichere Fahrradabstellplätze in Form von Nebenanlagen errichtet werden können. Die Größe dieser Nebenanlagen ergibt sich aus der baurechtlich geforderten Anzahl der Fahrradstellplätze auf Grund der mit dem betroffenen Zugang erschlossenen Wohnungsanzahl.

Ansonsten sehen wir die Gefahr, dass Fahrräder ungeordnet auf den Gehwegen verteilt werden.

Punkt 5: Gestaltungsplan - Wegführung

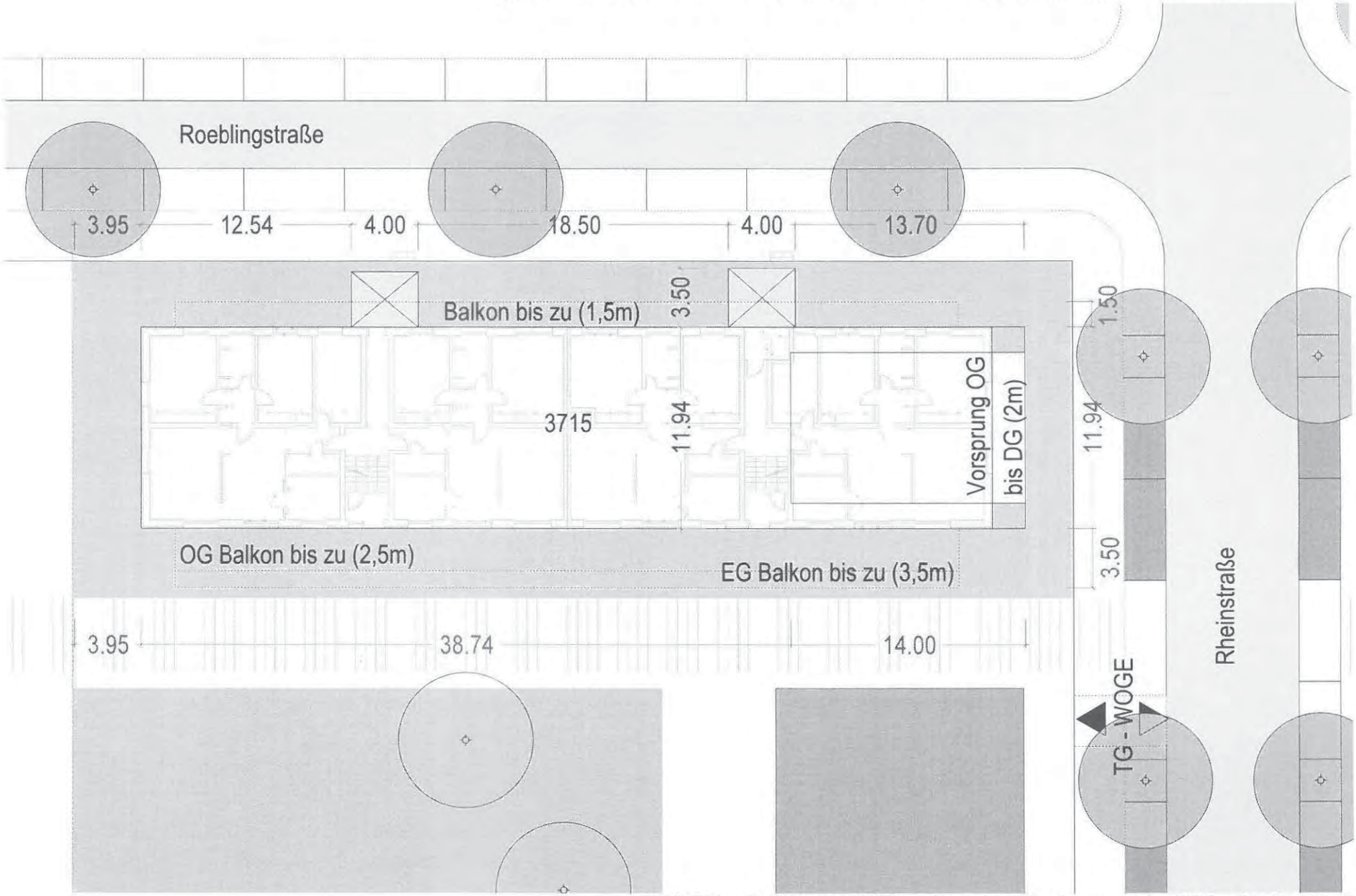
In diesem Zusammenhang bitten wir um Aufklärung über die rechtliche Bedeutung des sog. **Gestaltungsplans**, in dem eine Wegführung enthalten ist, die im Grenzbereich zum Gebäude der „Horizonte" nicht unseren Vorstellungen entspricht.

Zusammenfassend legen wir vorsorglich aus den vorgenannten Gründen Widerspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf ein und beantragen die entsprechenden Änderungen, wie dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

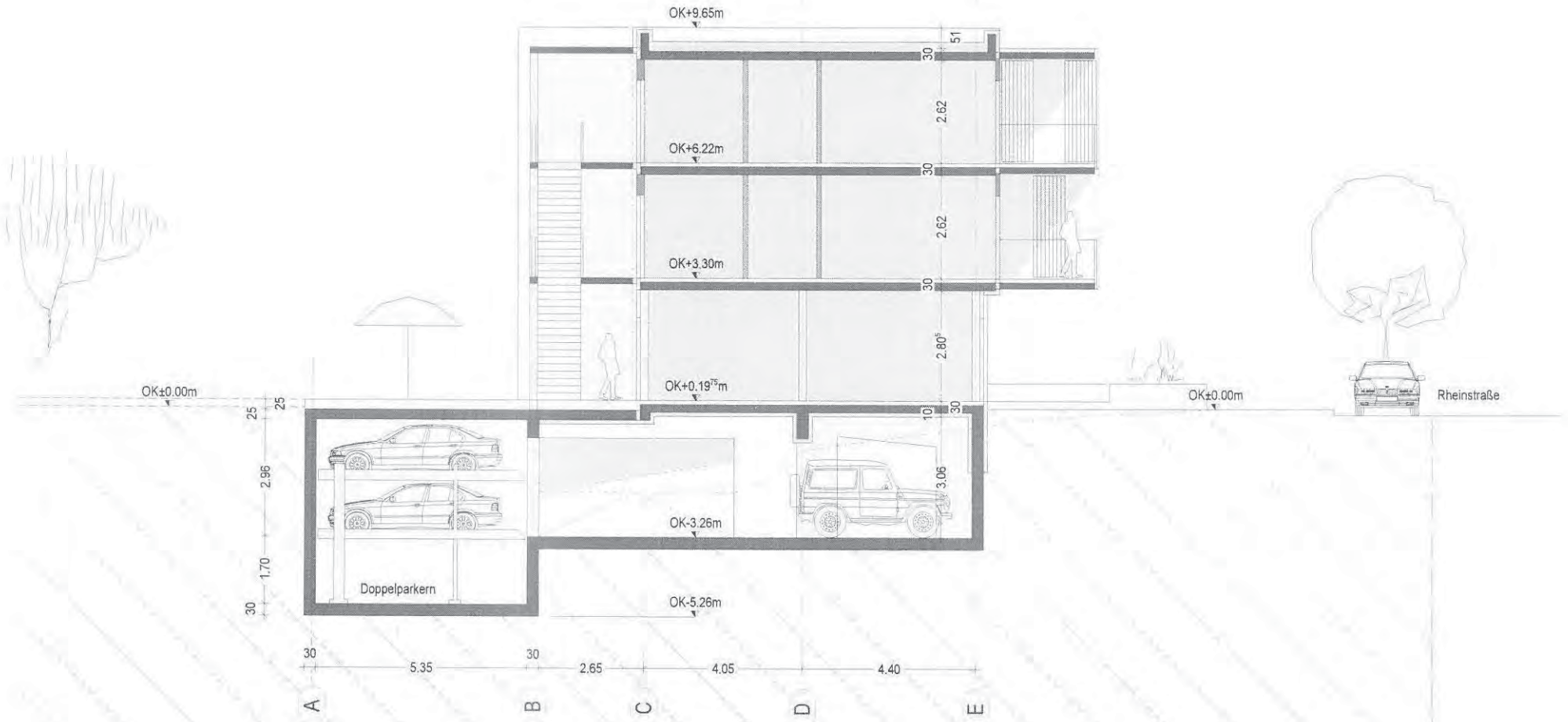
Anlage:
1. Grundriss Gebäude an der Roeblingstraße mit Außenaufzügen
2. Querschnitt Tiefgarage

gerstner architekten . theaterstr. 7 . 69117 heidelberg . tel 06221 - 163505



WOGE - Gebäude 3715 - Angaben Aufzug - m1 : 200 - 01.02.2016

gerstner architekten . theaterstraße 7 . 69117 heidelberg



WOGE_Südbau_Schnitt_m1:100_26.11.2015

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Mittwoch, 10. Februar 2016 23:52
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Bebauungsplan Südstadt, MTV Nord; Offenlage

Schaut man sich die Situation um den Block zwischen der Elsa-Brandstrom- und der Roebelingstraße an, so kann man unschwer feststellen, daß die Tiefgarageneinfahrt mit ihrem kontinuierlichen Verkehrsaufkommen an der sensibelsten Stelle geplant wurde, nämlich zwischen den beiden Wohnblocks in der Roebelingstr. Insbesondere die im Westen liegenden Altbauwohnungen sind aufgrund ihrer Bestandsstruktur vielfach darauf angewiesen, Schlafzimmer nach Osten zu platzieren, ich habe mal so gewohnt über einer Tiefgaragenausfahrt und kann es niemandem empfehlen.
Ich halte dies für unüberlegt, denn man findet bei einer Neubebauung unschwer eine Lösung, die Abfahrt an die Römerstraße zu platzieren, wo keine schalltechnisch reflektierende Wand gegenüber liegt und sowieso Verkehr herrscht, oder an der Schule in die Mark-Twain-Straße, wo zumindest abends und nachts nur halb soviel Leute gestört werden wie ausgerechnet zwischen den Wohnblocks. Der meiste Lärm entsteht direkt an der Abfahrt, wo die ausfahrenden kalten Motoren das Röcheln kriegen und dafür mit Vollgas bedacht werden. Die Einfahrt muß da weg, das widerspricht allen Planungsmaximen von Verkehrsberuhigung.

Die Bebauung der beiden unmittelbar gegenüberliegenden Blocks an der Roebelingstraße sollte unbedingt auf vier Stockwerke begrenzt bleiben, wie das ursprünglich vorgesehen war. Wieso müssen die Neubauten so dramatisch aufgebläht werden? Geht es bei aller Gewinnmaximierung nicht auch um Wohnqualität? Die Altbauten schauen bei einer ungleich hohen Bebauung selbst im obersten Stock in die Röhre oder vielmehr die optisch eng gewordene Straße, statt auf die Hügel wie bei der Neubebauung der Fall. Die Ostsonne bleibt ebenfalls bei den Neubauten, dem Altbau bleibt der Schatten. Bei den Bürgeranhörungen wurde das noch alternativ diskutiert, es war die Rede von einem urbanen Tor, gebildet von zwei 5geschossigen Türmen beidseits der Römerstraße, das Level sollte nach Westen und Osten abfallen und sich der umgebenden Bebauung angleichen. Jetzt, wie durch die Hintertür, kommt gegen alle Willensbekundungen der Bürgerschaft dieser maximierte Bebauungsplan. Was sollen wir davon halten? Warum wird der Hebel nach der Bürgerbeteiligung umgelegt? Wozu beteiligen wir uns?

Es entsteht ein gegenüber den jetzigen Maßstäben gewaltiger Block,wenig stukturiert, der optisch auf alles Umliegende drückt. Ich kann die Idee vom urbanen Tor ohnehin nicht nachvollziehen, weil ich die architektonische Akzentsetzung nicht nachvollziehen kann. Wo immer damit gespielt wurde, kommt es mir vor, als sei es in die Hose gegangen. Vor dem Hauptbahnhof, das wurde auch mal als ein urbanes Tor betitelt. Und, hat irgendwer später gesagt, Heidelberg sei dadurch attraktiver geworden? Als Paradebeispiel für eine gelungene Stadtumgestaltung im Sinne von groß gegen klein wurde in der OB-Ansprache zum Neujahr die Bahnhofstraße zitiert. Ausgerechnet diese kaltschnäuzige Arckitektur, die von allen Betroffenen, mit denen ich mich bislang darüber unterhalten habe, als mißlungen bezeichnet wurde, insbesondere übrigens von den dort angesiedelten Gewerbetreibenden, die mit den aalglatten 'stylischen' Fassaden nichts anfangen können, weil ihre Geschäfte nicht wahrgenommen und entsprechend dürftig frequentiert werden. Die Wenigsten, die dort unterwegs sind, haben bisher erkannt, daß es da überhaupt Geschäfte gibt.

Eine lebendige Durchdringung von unpraktisch mit phantasielos, eine kaum jemals adaptive Prospektstraße. Die ehemals als glanzvoll wahrzunehmenden Altbaufassaden gegenüber zum ewiggestrigen Gefummel degradiert. Wenn die Rheinstraße später so daherkommt, wird manchem wieder ein Licht aufgehen.

Den großen Block im Süden vor einer Bebauung hochzuziehen wäre noch in den 80ern als ein Frevel gegen die Prinzipien des ökologischen Bauens gebrandmarkt worden. Da hatte man sich darauf besonnen, wie man Lichteinfall steuert, Verglasungen platziert, daß sie mölichst im Licht liegen, die energetische Gesamtsituation eines Gebäudes optimiert und diese Maximen zu einem Form-follows-Function-Prinzip gerinnen lassen. Man hätte nicht einen wuchtigen Schattenspender vor die Innenhöfe gesetzt und die sich anschließenden Gebäudeteile dahinter wegducken lassen, sondern hätte die Gebäude terrassenartig vom Park aus hochklettern lassen, eine großartige Tiefenwirkung und Formensprache damit erzeugt und hätte doch das gleiche Volumen darin untergebracht. Statt dessen plant man ausgerechnet nach Süden geschlossene und nach Norden geöffnete Innenhöfe, Transparenzlücken, die sinnigerweise die dahinterliedenden Parkplätze besonnen: einen als städtischen Akzent bezeichneten Riegel, der wohl eher als kalte Schulter wahrgenommen wird, reckt er sich erst mal in Höhe, und natürlich einen permanent höheren Energieverbrauch in Form von Heizung und und Strom, denn die Bauphysik hat sich den Architekturmoden bislang mitnichten gebeugt. Das 'urbane Tor' gehört noch einmal zurückverwiesen auf die Planungstische. Ich schlage vor, mit Bürgerbeteiligung.

BürgerIn 34

Amt für Baurecht und Denkmalschutz
10. FEB. 2016

Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

10. Februar 2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte hiermit zu dem vom Gemeinderat am 10.12.2015 verabschiedeten Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord folgende Anregungen vorbringen:

1. Absatz 4 der schriftlichen Festsetzung soll die Verortung von privaten **Fahrradabstellanlagen** vorrangig auf das Innere von Gebäuden und die Innenhöfe einschränken. Ich möchte anregen, diese Einschränkung speziell für Fahrradabstellanlagen aufzuheben. Bauherren im Mark-Twain-Village sollen dadurch die Möglichkeit bekommen, durch zusätzlich an den Straßenseiten von Gebäuden angebrachten (überdachten) Fahrradständern, dem Wildparken und Diebstahl von Fahrrädern auf ihrem Grundstück entgegenwirken zu können.
   Begründung: Heidelberg rühmt sich zu Recht seiner zahlreichen Fahrradfahrer. Allerdings führt die hohe Zahl an Fahrrädern praktisch überall dort zu grassierendem Wildparken, wo Fahrradständer entweder nicht in ausreichender Anzahl oder (für Besucher) nur schlecht zugänglich zur Verfügung stehen. Meiner Kenntnis nach trifft das für fast jede Straße und jeden öffentlichen Platz in Heidelberg zu. Wild abgestellte Fahrräder verschandeln nicht nur das Straßenbild sondern es verschafft auch Fahrraddieben einen Vorteil, weil nicht genügend Möglichkeiten bestehen, die Fahrräder an festen Gegenständen anzuschließen. Darüber hinaus vereinfacht ein komfortabel zugänglicher Fahrradständer im Außenbereich den Umstieg auf dieses gesunde und ökologische Transportmittel. Von außen sichtbare Fahrradabstellanlagen würden daher das Image eines bewussten und rücksichtsvollen Lebensstils in der Heidelberger Südstadt unterstützen.
2. Im süd-westlichen Bereich des Bebauungsplanes (WA 3.1 und WA 3.2), der für besondere Wohnformen vorgesehen ist, sollen zahlreiche **Autostellplätze** in bestehender Querrichtung nun längs zur Fahrbahn ausgerichtet werden. Das hat den Verlust von zahlreichen Stellplätzen zur Folge, der ggf. nur durch Errichtung einer **Tiefgarage** ausgegli-

chen werden kann. Die Zufahrt zu diesen Tiefgaragen soll jedoch laut Absatz 4 lediglich innerhalb der Gebäude zulässig sein. Ich möchte anregen, eine der beiden Regelungen zu lockern. Entweder sollte der Bestand an Querparkplätzen geschützt werden oder Tiefgaragenzufahrten im Außenbereich bzw. innerhalb des Tiefgaragen-Baufensters genehmigungsfähig werden.

Begründung: Zunächst ist der Errichtung einer Tiefgarage außer den zusätzlichen Kosten nichts entgegenzusetzen, denn sie ermöglicht eine mehr oder weniger unauffällige Unterbringung von Autos. Allerdings bewirkt die Einschränkung der Tiefgaragenzufahrt auf das Gebäudeinnere einen beträchtlichen Verlust an Wohnraum im Erdgeschoss. Dieser Verlust an Wohnraum könnte durch größere Nachverdichtungbauten kompensiert werden kann, was jedoch wiederum einen noch größeren Bedarf an Stellplätzen nach sich zieht. Die Situation wird durch die künstliche Verknappung der Stellplätze, welche eine Folge der Umwandlung von Quer- in Längsparkplätze, sogar noch verschärft. Die Kombination der beiden o. g. Regelungen benachteiligt die Betroffenen Projekte also doppelt.

Mit freundlichen Grüßen

BürgerIn 35

10. Feb. 2016

Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

X Amt 61

10. Februar 2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte hiermit zu dem vom Gemeinderat am 10.12.2015 verabschiedeten Bebauungsplan Südstadt – Mark-Twain-Village – Nord folgende Anregungen vorbringen:

1. Absatz 4 der schriftlichen Festsetzung soll die Verortung von privaten **Fahrradabstellanlagen** vorrangig auf das Innere von Gebäuden und die Innenhöfe einschränken. Ich möchte anregen, diese Einschränkung speziell für Fahrradabstellanlagen aufzuheben. Bauherren im Mark-Twain-Village sollen dadurch die Möglichkeit bekommen, durch zusätzlich an den Straßenseiten von Gebäuden angebrachten (überdachten) Fahrradständern, dem Wildparken und Diebstahl von Fahrrädern auf ihrem Grundstück entgegenwirken zu können.
   Begründung: Heidelberg rühmt sich zu Recht seiner zahlreichen Fahrradfahrer. Allerdings führt die hohe Zahl an Fahrrädern praktisch überall dort zu grassierendem Wildparken, wo Fahrradständer entweder nicht in ausreichender Anzahl oder (für Besucher) nur schlecht zugänglich zur Verfügung stehen. Meiner Kenntnis nach trifft das für fast jede Straße und jeden öffentlichen Platz in Heidelberg zu. Wild abgestellte Fahrräder verschandeln nicht nur das Straßenbild sondern es verschafft auch Fahrraddieben einen Vorteil, weil nicht genügend Möglichkeiten bestehen, die Fahrräder an festen Gegenständen anzuschließen. Darüber hinaus vereinfacht ein komfortabel zugänglicher Fahrradständer im Außenbereich den Umstieg auf dieses gesunde und ökologische Transportmittel. Von außen sichtbare Fahrradabstellanlagen würden daher das Image eines bewussten und rücksichtsvollen Lebensstils in der Heidelberger Südstadt unterstützen.

2. Im süd-westlichen Bereich des Bebauungsplanes (WA 3.1 und WA 3.2), der für besondere Wohnformen vorgesehen ist, sollen zahlreiche **Autostellplätze** in bestehender Querrichtung nun längs zur Fahrbahn ausgerichtet werden. Das hat den Verlust von zahlreichen Stellplätzen zur Folge, der ggf. nur durch Errichtung einer **Tiefgarage** ausgegli-

chen werden kann. Die Zufahrt zu diesen Tiefgaragen soll jedoch laut Absatz 4 lediglich innerhalb der Gebäude zulässig sein. Ich möchte anregen, eine der beiden Regelungen zu lockern. Entweder sollte der Bestand an Querparkplätzen geschützt werden oder Tiefgaragenzufahrten im Außenbereich bzw. innerhalb des Tiefgaragen-Baufensters genehmigungsfähig werden.
Begründung: Zunächst ist der Errichtung einer Tiefgarage außer den zusätzlichen Kosten nichts entgegenzusetzen, denn sie ermöglicht eine mehr oder weniger unauffällige Unterbringung von Autos. Allerdings bewirkt die Einschränkung der Tiefgaragenzufahrt auf das Gebäudeinnere einen beträchtlichen Verlust an Wohnraum im Erdgeschoss. Dieser Verlust an Wohnraum könnte durch größere Nachverdichtungbauten kompensiert werden kann, was jedoch wiederum einen noch größeren Bedarf an Stellplätzen nach sich zieht. Die Situation wird durch die künstliche Verknappung der Stellplätze, welche aus der Umwandlung von Quer- in Längsparkplätze folgt, sogar noch verschärft. Die Kombination der beiden o. g. Regelungen benachteiligt die betroffenen Projekte also doppelt.

Mit freundlichen Grüßen

61 - Sekr. Amtsleitung

BürgerIn 36

Von:
Gesendet: Mittwoch, 10. Februar 2016 15:34
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan MTV Nord
Anlagen: Stadtplanungsamt.pdf; ATT00001.htm

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Anhang finden Sie meine fristgerecht eingereichte Stellungnahme.

Heidelberg, den 10.02.2016

An das Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Stellungnahme/ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BaGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Südstadt, Mark-Twain-Village-Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bringe ich folgende Stellungnahme vor:

Gebäude westlich der Roeblingstraße

Um barrierearme Zugänge zu diesem Gebäude zu ermöglichen, sollten einen zwei Außenfahrstühle an der Ostseite eingetragen sein und ein Laubengang vom südl. Treppenhaus.

Gebäude östlich der Roeblingstraße

Die Geschosszahl sollte entlang der Roeblingstrasse auf 4 begrenzt werden, da 5 Geschosse dem Baus westlich der Strasse Blick und Licht genommen werden. Dies ist bereits mehrfach bei der BürgerInnenbeteiligung zur Sprache gekommen (*„Die 5-Geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude"*)

Warum nicht die (zweifellos benötigte) Wohnfläche im nördlichen oder westlichen Teil aufstocken, wo es viel weniger beeinträchtigend ist?

Auch die Tiefgarageneinfahrt sollte da geplant werden, wo sie weniger Lärm- und Abgasbelastung für die direkten AnwohnerInnen (in einer relativ engen Strassenschlucht) bedeutet.

Betr. Rheinstrasse

Hier kann ich keine Angaben zur Gestaltung westlich des Bürgerparks finden. In diesem Teil aber bildet die Rheinstrasse den Übergang zwischen den Wohnprojekten und muss deshalb für die dortigen AnwohnerInnen (inkl. der Kinder und Alten) leicht und gefahrlos überquerbar sein. Hier sollte das Konzept (Durchgangsstrasse, Bus-Trasse) überprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

BürgerIn 37

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Heidelberg, 10.02.2016

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Südstadt, Mark-Twain-Village-Nord

Niederschrift:

Dem Hausprojekt „konvisionär" ist es wichtig, barrierefrei Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Um dies zu erreichen, müssen an Bestandsgebäuden neue Wohnungszugänge von außen errichtet werden. Dies kann nur über ein neues Treppenhaus mit Aufzug erreicht werden. Wir regen deshalb an, das Baufenster entsprechend zu erweitern, und zwar im WA 3.2 - östliches Gebäude an der Röblingsstrasse, auf der Hofseite, mittig. Dieser Anbau müsste etwa 5m tief und 5m breit sein und von Erdgeschoss bis Dachgeschoss verlaufen.

Vorgelesen und genehmigt

beglaubigt

BürgerIn 38

10.02.2016

Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl
Erdgeschoss
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Stadt Heidelberg
15. Feb. 2016

Stellungnahme/ Einspruch zum
Bebauungsplan Südstadt
"Mark-Twain-Village - Nord"
Nr. 61.32.05.03.04

Meine Stellungnahme/ Einsprüche beziehen sich konkret auf nachfolgende Punkte:

Zu 2.3.9 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Die Aussage, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/ Klima gäbe, steht in einem klaren Widerspruch zu dem Ergebnis des Klimagutachtens von 2015 (vgl. Punkt 4.7).
In dem heißt es:

- Für das Gebiet der Campbell Barracks und des Mark-Twain-Village sollte die Bebauung nicht weiter verdichtet werden, um die bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern.
- Eine weitere Entsiegelung wird empfohlen: „Hierbei kann auf kleinräumige Maßnahmen zurückgegriffen werden, die auch in den Nachstunden das Klima vorteilhaft beeinflussen. .."
- Die vorhandenen Grünflächen sollten erhalten bleiben und ggf. erweitert werden. Günstig wäre auch eine Ergänzung durch hochstämmige Bäume, besonders entlang der Straßen und den großen befestigten Parkplätzen.

Die Grün- und Freiflächen im Bebauungsplanbereich besitzen eine hohe klimatische Bedeutung (vgl. Gutachten von GEO-Net 2015). Die vorhandenen Bäume und Freiflächen fungieren als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und erfüllen somit kleinklimatische Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Wohnflächen. Zudem trägt die Frischluft aus den östlichen Hangzonen, auch als abendliche Fallwinde bekannt, zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere an heißen Sommertagen bei. Diese Fallwinde können jedoch nur wirksam werden, wenn die vorhandenen „Frischluftschneisen" im Siedlungsgebiet nicht zugebaut werden.
Auch diese klimatischen Randbedingungen bleiben im vorliegenden Bebauungsplan durch die angestrebte hohe Baudichte, die in MTV Nordost die vorhandenen größeren Grünflächen völlig zerstört, wie auch durch die Anordnung und Größe der Baukörper als würfelartige Bebauung unberücksichtigt.

Zu 4.5 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Die Begründung des Bebauungsplanes mit der Aussage
„ *Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen,...*"
ist nicht fundiert und auch nicht belegt in den beigefügten Unterlagen und kann mit nachfolgenden Zahlen aus der letzten Wohnraumbedarfsanalyse für Heidelberg widerlegt werden: Heidelberg verfügt über genügend Potential für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auch ohne die hier geplante umweltfeindliche dichte Bebauung.

+ 7.300 Wohnungen	**Ermittelter Zusatzbedarf aufgrund des erwarteten Haushaltanstieges von 69.800 in 2011 auf 77.100**	**Basis: 2011**
+ 3.800 Wohnungen	**Notwendiger Ersatzbedarf für nicht erhaltenswürdige bzw. wirtschaftlich sanierbaren Wohnungsbestand (Abriss)**	**ohne nennenswerten zusätzlichen Flächenbedarf, da i.d.R. auf Abrissfläche neu gebaut wird (z.B. Höllenstein-Quartier in Kirchheim)**
+ 300 Wohnungen	**Anpassung der Fluktuationsreserve i.H.v. 3,5 %**	
- 5.200 Wohnungen	**Neubau/ Zugänge aufgrund Bahnstadt & Konversionsfläche**	**Kein zusätzlicher Flächenbedarf (Bahnstadt wurde bereits bilanziert; Konversion vorhanden)**
+ 6.200 Wohnungen	**Neubaubedarf insgesamt bis 2030**	**davon 3.800 Wohnungen ohne zusätzlichen Flächenbedarf**
+ 2.400 Wohnungen	**Echter Zusatzbedarf mit entsprechendem Flächenbedarf**	**rd. 50 ha aus den ausgewiesenen Flächen für Stadtentwicklung werden gebraucht! Und ist vorhanden:** **Das im MRO ausgewiesene Entwicklungspotenzial für Wohnungsbau liegt mit 67 ha, davon rd. 44 ha im innerstädtischen Bereich, um 17 ha darüber - ohne die Konversionsflächen mit 180 ha !**

Quelle: SEVA_14052014_IV_Anlage 01 /
MRO (Modell Räumliche Ordnung 2007, 2013) Stadt Heidelberg
Wohnraumbedarfsanalyse, Gutachten der Fa. GeWOS

Zu 6.4 Wohnungspolitisches Konzept:

Es muss kritisiert werden, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes erst einmal mindestens 96 Wohnungen mit ca. 10.000 qm Wohnfläche in MTV Nordost zerstört werden, die bei entsprechender Modernisierung schnell als preisgünstiger Wohnraum gerade für junge Familien zur Verfügung stehen könnten.

Im wohnungspolitischen Konzept fehlen klare Aussagen, wie das postulierte Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum" langfristig umgesetzt werden kann.
Es ist nur zu vermuten, dass die vorgesehene Konzeption auf unterschiedlichen zur Anwendung kommenden Förderstrategien basiert (Förderung der Familien, Förderung der Bauherren mit zeitlich begrenztem Bindungszwang bei der Vermietung), deren Wirkung nach ca. 10 Jahren i.d.R. verpufft sein wird und der Wohnungsbestand dem Spiel der Marktkräfte ausgesetzt werden kann.
Mit der geplanten Bebauung wird das Ziel, langfristig und damit nachhaltig preisgünstigen Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen und zu sichern verfehlt.
Das wäre z.B. der Fall, wenn das ganze Areal in städtischem Eigentum bliebe und auf Basis von Erbpacht bebaut werden würde. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, die Wohngebäude in MTV Nord einschließlich Nordost (kein Abriss) in städtisches Eigentum zu übernehmen, zu sanieren und dauerhaft als preisgünstigen Wohnraum vorzuhalten. Entsprechende Untersuchungen wurden gar nicht erst vorgenommen.
Einen gravierenden Mangel stellt die vorgesehene Aufteilung der Wohnräume in MTV Nordost dar, das komplett neu gebaut werden soll: die preiswertesten Wohnungen sind entlang der mit Verkehr hoch belasteten Römerstraße (Lärm, Feinstaub, ...) als Schallschutzmaßnahme (ein Hohn für die künftigen Bewohner) vorgesehen und die 30 % Eigentumswohnungen mit sofortiger Vermarktung in deutlich kleineren Wohngebäuden (Adaptionen von Einfamilienhäusern) entlang der Kirschgartenstraße.
Welche Interessen stehen hier überhaupt im Vordergrund?

Zu 7.1 Schallschutzkonzept

Eine echte Schallschutzmaßnahme wäre die Tieferlegung und Deckelung der Römerstraße im Bereich zwischen Sickingen- und Feuerbachstraße. Diese Variante einer wirklich zukunftsfähigen Stadtentwicklung mit der Schaffung eines Quartiers mit hoher Wohnqualität und der Möglichkeit, ein attraktives Stadtteilzentrum zu bilden, wurde nicht hinreichend untersucht. Sie fehlt!

Zu 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die *„[...] oben genannten städtebaulichen Erfordernisse bei gleichzeitiger Gewährleistung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes [...]"* sind nicht nachvollziehbar belegt und somit ist die deutliche *„Erhöhung der Geschossflächenzahl auf der Westseite auf GFZ 0,9 bzw. 1,05 und der Ostseite eine GFZ zwischen 1,2 und 1,3 für das Allgemeine Wohngebiet und eine deutliche Erhöhung der GFZ von 2,55 bis 3,8 für das Kerngebiet (MK) [...]"* **nicht vertretbar**.

Gegenwärtig weist das Gebiet entlang der Römerstraße, also MTV Nord, eine Siedlungsstruktur mit einer GFZ von ca. 0,6 und einer Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 auf (s. Punkt 4.1 Siedlungsstrukturkonzept), d.h. der Grünflächenanteil beträgt über 60 %. Er diente bisher auch der wohnungsnahen Erholung und einem urbanen Wohnen. Besonders im MTV Nordost wird er fast komplett zerstört und versiegelt werden.
Die folgende Aussage „[...] *Eine angemessene Bebauungsdichte ist erforderlich, um das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Damit lässt sich eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (1,2 für WA) und das Kerngebiet (3,0 für MK) rechtfertigen.*" Ist falsch, weil die Belege fehlen.
§ 17 BauNVO wird hier gesetzeswidrig ausgelegt und missbräuchlich angewandt. Dies stellt eine unzulässige Beugung des Baurechtes dar.

Der vorliegende Bebauungsplan steht auch in Widerspruch zu dem Ergebnis des Klimagutachtens von 2015 (vgl. Punkt 4.7).
In dem heißt es:

- Für das Gebiet der Campbell Barracks und des Mark-Twain-Village sollte die Bebauung nicht weiter verdichtet werden, um die bioklimatische Situation nicht zu verschlechtern.
- Eine weitere Entsiegelung wird empfohlen: „Hierbei kann auf kleinräumige Maßnahmen zurückgegriffen werden, die auch in den Nachstunden das Klima vorteilhaft beeinflussen.

Die vorhandenen Grünflächen sollten erhalten bleiben und ggf. erweitert werden. Günstig wäre auch eine Ergänzung durch hochstämmige Bäume, besonders entlang der Straßen und den großen befestigten Parkplätzen.„