

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14. März 2019 bis zum 12. April 2019

Erörterung zu den Stellungnahmen

Nr.	Bürger/Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.0	Bürgerin 1, Schreiben vom 25.03.2019	
1.1	Radfahr- und Fußgängerwege sollen voneinander getrennt werden.	Die Art und Weise der Ausführung der Rad- und Fußwege werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden erweitert, um ausreichend breite Rad- / Fußwege anzulegen.
2.0	Bürgerin (Bezirksbeirat), Mail vom 08.04.2019	
2.1	<p>Die Sickingenstraße wird durch die Personenkraftwagen von Kunden des Nahverkehrszentrums, aber auch durch Lastkraftwagen stark belastet. Hinzu kommt der Busverkehr, der in Zukunft sicher ausgebaut wird. Wenn auf der Nordseite der Sickingenstraße die geplante Wohnbebauung hinzukommt und das Gewerbegebiet Im Bosseldorn aufgewertet wird, ist mit erheblich mehr Verkehr zu rechnen.</p> <p>Bereits jetzt ist die Abbiegesituation für Lastkraftwagen, die von der Sickingenstraße in die Fabrikstraße einbiegen aufgrund der Radien kritisch und es werden andere Verkehrsteilnehmer gefährdet.</p> <p>Auch wenn die Sickingenstraße in einer Tempo-30-Zone liegt, entspricht sie von der Nutzung her einer Haupterschließungsstraße.</p> <p>Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, ist es notwendig, dass die Sickingenstraße so ausgebaut wird, dass sich Lastkraftwagen und Busse problemlos begegnen können, die Radfahrer einen sicheren Radweg bekommen und auch ein ausreichendes Gehweg für die Fußgänger geplant wird. Die Planungen des Baugebietes setzen an den bisherigen Straßenrand mit der Planung an. Da der Lieferverkehr bereits jetzt immer wieder die parallel verlaufenden Straßen Am Rohrbach oder die Ortenauerstraße nutzt, besteht die Gefahr, dass es bei einem</p>	<p>Die Verkehrsfläche wird entsprechend verbreitert, so dass ausreichend Flächen für beidseits Radfahrstreifen, Gehwege, Parkstreifen und Straße festgesetzt wird.</p> <p>Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche zieht eine Verkleinerung der Grundstücksflächen vom Mark-Twain-Village Süd nach sich. Damit verbunden wird sich das Maß der baulichen Nutzung erhöhen, denn wenn das Grundstück kleiner wird und die Wohnfläche gleich bleibt, erhöht sich die Baudichte für das jeweilige Quartier insgesamt.</p>

	fehlenden Ausbau der Sickingenstraße zu einer weiteren Belastung der Parallelstraßen im Wohngebiet kommt, die nicht für Lastkraftwagen ausgelegt sind.	
2.2	<p>Verwiesen wird auf die Richtlinie zur Anlage von Straßen, nach der:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Fahrbahnbreite bei Linienbusverkehr 6,50 m und bei geringem Linienbusverkehr mit geringem Nutzungsanspruch 6,00 m betragen soll. - Radwege eine Regelbreite von 2,00 m zuzüglich Sicherheitstrennstreifen aufweisen sollen. - Gehwege eine Mindestbreite von 2,50 Metern aufweisen sollen. <p>Für den Fußgängerverkehr müssen nach Straßenverkehrsordnung ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Sonst ist auch bei ausreichender Breite des Radweges eine Benutzungspflicht nicht zulässig. In der Summe ergibt sich mit beidseitigen Geh- und Radwegen einen Gesamtstraßenquerschnitt von 16,50 m, um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Bei einem Ausbau tangiert dieser auch den Bebauungsplan MTV-West / Sickingenplatz.</p>	Siehe Erörterung zu 2.1
2.3	Es wird um Mitteilung gebeten, ob es Ausbaupläne für die Sickingenstraße gibt und wie groß die beabsichtigten Querschnitte sind.	Die Verkehrsfläche wird verbreitert und entsprechend wird der Querschnitt nach den Vorgaben der Richtlinie angepasst.
3.0	Bürgerin, Mail vom 11.04.2019	
3.1	Bei Einsicht der Unterlagen wurden keine Planung für Plakatwerbeflächen gefunden. Wichtig ist, dass innerhalb des neu entstehenden Gebiets Möglichkeiten geschaffen werden, um die Öffentlichkeit über das breite Veranstaltungsangebot in der Stadt informieren können. Es wird angeregt, Standorte für das Plakatnetz im Rahmen der städtischen Plakatierungsordnung in die Planung mit aufzunehmen.	Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen beziehen sich auf private Flächen. Für Werbeanlagen auf öffentlichen Flächen ist ein Einverständnis der Stadt Heidelberg notwendig. Der Bebauungsplan trifft keine gesonderten Regelungen zum städtischen Plakatnetz.
4.0	Stadtteilverein, Schreiben vom 15.04.2019	
4.1	Der Stadtteilverein Südstadt begrüßt den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf als eine gute Grundlage für die Entwicklung zu einem	Es ist keine Erörterung erforderlich.

	Quartier mit funktionierenden Raumbeziehungen und vielen Möglichkeiten zur Belebung.	
4.2	<p>Die Ausgestaltung der Sickingenstraße westlich von der Römerstraße führt schon derzeit bei Kraftfahrzeugen und insbesondere Lastkraftwagen zu einer Gefährdung der Fahrradfahrer. Die Sickingenstraße hat in den vergangenen Jahren durch die Wohnbebauung südlich der Sickingenstraße, den östlich der Bahnlinie neuen Einzelhandelseinrichtungen und dem zunehmenden Lastkraftwagenverkehr des Lagerbetriebes sehr viel zusätzlichen Verkehr aufgenommen.</p> <p>Für Radfahrer ist bislang auf beiden Seiten der Sickingenstraße nur ein Schutzstreifen vorhanden, der insbesondere bei Lastkraftwagen-Begegnungsverkehr jetzt schon keine ausreichende Sicherheit gewährt. Das Fahrradaufkommen ist nicht zuletzt wegen des Studierendenwohnheims am Holbeinring recht hoch.</p> <p>Aufgrund der Bebauung des Sickingenplatzes sowie der Campbell Barracks und weiteren Teilen der Südstadt wird der Verkehr in der Sickingenstraße einschließlich Lieferverkehr weiter zunehmen. Bei einer Neubebauung ergibt sich die Chance, auch den Straßenquerschnitt so zu verändern, dass Radfahrer einen eigenen abgetrennten Radweg bekommen.</p> <p>einzuplanen erscheint uns unbedingt erforderlich.</p> <p>Sollten die im Bebauungsplan im Straßenbereich vorgehaltenen Flächen für einen Rad- und einen Fußweg zusätzlich zur Kraftfahrzeug-Fahrspur nicht reichen, sollte dieser angepasst werden. Bei der Planung der Fahrradwege ist zu berücksichtigen, dass die über die Bahn nach Kirchheim vorgesehene Fahrrad- und Fußgängerbrücke von der Sickingenstraße ihren Ausgang nimmt.</p>	Siehe 2.1
4.3	Die in §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 ist nur in WA 1 und WA 3 eingehalten, in 4 Teilgebieten überschritten, in WA 6 sogar um 25%. Eine Begründung für die Überschreitung liegt nicht vor, da es sich nicht um	Die in § 17 Absatz 1 BauNVO genannten Obergrenzen zur Grundflächenzahl können gemäß Absatz 2 überschritten werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden.

	einen innerstädtischen Ballungsraum handelt oder eine historische Struktur.	Die städtebauliche Begründung für die Überschreitung ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf im Kapitel zum Maß der baulichen Nutzung erläutert. Im Übrigen strebt die Bundesregierung mit der BauGB-Novelle 2020 an, die Obergrenzen als Orientierungswerte auszugestalten, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau in städtisch geprägten Gebieten in Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.
4.4	Die im Masterplan vorgesehene, vom Gemeinderat beschlossene Geschossflächenzahl von 1,0 wird nur im WA 1 eingehalten, im WA 4 bis WA 6 um 60% überschritten. Dies führt insbesondere im WA 6 zu einer übermäßigen Verdichtung. Verwiesen wird auf die Vorgabe der BauNVO mit maximalen Geschossflächenzahl von 1,2. Es wird um Reduzierung der Geschossflächenzahl gebeten.	Die in § 17 Absatz 1 genannten Obergrenzen zur Geschossflächenzahl können gemäß Absatz 2 überschritten werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen dabei nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden. Die städtebauliche Begründung für die Überschreitung befindet sich im Kapitel Maß der baulichen Nutzung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Der Masterplan wurde als Grundlage für die weiterführenden Planungen und Orientierung 2014 vom GR beschlossen. Ende 2019 hat der Gemeinderat die Prüfung zur Erhöhung der Baudichte aufgrund der örtlichen Nachfrage nach Wohnungen zur Kenntnis genommen.
4.5	Im WA 4 und WA 5 fehlen eine Vermaßung des Grenzabstands der Gebäude zur Straße und das Maß des Abstands bis zur bestehenden Bordsteinkante.	Vermaßungen können im Plan zur Klarstellung von besonderen Lagen eingetragen werden. Sie sind jedoch nicht grundsätzlich notwendig, zumal auf die Lesbarkeit von Plänen zu achten ist, die durch ein Zuviel an Vermaßung verloren gehen kann.
4.6	Es sollte wie in anderen Bebauungsplänen auch für alle Gebäude eine eindeutige Höhenangabe für die zulässige Oberkante der Gebäude geben. Nur so kann die Nachbarschaft klar erkennen, mit welcher Höhe die Gebäude errichtet werden dürfen.	Im Bebauungsplanentwurf werden für alle Gebäude maximale Gebäudehöhen festgesetzt.
4.7	Die Gestattung von Werbeanlagen ist zu großzügig. Vorgeschlagen werden, Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 3 Quadratmetern zuzulassen.	Die gestalterischen Bauvorschriften sind bereits hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit, Lage, Art und Größe detailliert ausgearbeitet, um auf spezifische Situationen eingehen zu können. Es

		kann zu widersprüchlichen Festsetzungen kommen, wenn eine grundsätzliche Größenbeschränkung aufgenommen wird.
4.8	Bei den Einfriedungen von Grundstücken sollte eine maximale Höhe festgelegt werden. Vorgeschlagen werden 1,20 m.	Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind bereits jetzt nur ausnahmsweise zulässig. Im Bebauungsplanentwurf wird dem Vorschlag folgend in der örtlichen Bauvorschrift aufgenommen, dass Einfriedungen auf privaten Flächen wie beispielsweise den Innenhöfen nur bis zur Höhe von 1,20 m zulässig sind. Für lebende Hecken wird keine Höhenfestsetzung getroffen.
5.0	Bürger, Schreiben vom 30.04.2019	
5.1	Es war nicht möglich zu prüfen, ob die im Rahmen der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung vorgegebenen Mindestwohn- und Gewerbeflächen in der Summe in beiden Teilgebieten des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nachgewiesen werden. Die Wohn-/Nutzflächen sind für die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts sowie zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit von sehr hoher Bedeutung.	Mit den Baufenstergrößen und den Angaben zur Geschossigkeit lassen sich die Bruttogeschossflächen errechnen und mit den Vorgaben überprüfen.
5.2	In dem östlichen quadratische Baufenster im WA 2 sollte wie in der Bürgerinformation vorgestellt 6 Geschosse plus Dachgeschoss statt 5 Geschosse plus Dachgeschoss zulässig sein.	Die Anzahl der Geschosse wird in dem Baufenster entsprechend um 1 erhöht.
5.3	Es wird davon ausgegangen, dass mit der Bezeichnung „Staffelgeschoss“ Nicht-Vollgeschosse im Sinn der Landesbauordnung gemeint sind.	Staffelgeschosse müssen wie andere Dachaufbauten die Kriterien als Nicht-Vollgeschosse einhalten. Die Festsetzung zu den Staffelgeschossen wird, ohne das städtebauliche Ziel zu verändern, durch eine Kombination von Anzahl der Vollgeschosse und zulässige Gebäudehöhen ersetzt.
5.4	Eine Anleiterbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr von der Eleonore-Sterling-Straße aus muss gewährleistet sein. Dies sollte durch die Feuerwehr bestätigt werden.	Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, da erst dann die konkrete Hochbauplanung vorliegt und Punkte zum Anleiten festgelegt werden können. Dieses bereits jetzt festzulegen ist ohne Hochbauplanung nicht zielführend. Die Lage der anzupflanzenden Bäume beinhaltet einen Spielraum, um im Zusammenspiel mit der Hochbauplanung die Anleiterbarkeit zu gewährleisten.

5.5	<p>Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone soll generell an den Hofseiten zulässig sein. Dies ist für eine optimierte Grundrissplanung der Wohnungen/ Häuser erforderlich. Der hohe Anteil von 60 % Schwellenhaushalten erfordert in besonderem Maße eine wirtschaftliche Bauweise. Über die Grundflächenzahl ist das Maß der Grundstücksausnutzung unter Einbeziehung der Flächen von Balkonen und Terrassen festgesetzt, so dass sich durch eine Überschreitung von Baugrenzen keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.</p>	<p>Nach Landesbaurecht sind Balkone mit einer Tiefe von mehr als 1,50 m in die Abstandsflächenbemessung einzubeziehen. Die textliche Festsetzung ermöglicht Balkone an den definierten Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 2,50 m. Die Innenhöfe in den WA 4 bis WA 6 sollen öffentlich durchwegbar sein und auch die Gebäudeseiten im WA 1 bis WA 3 abseits der John-Zenger-Straße sind öffentlich einsehbar. Die Tiefe der Balkone wird beschränkt, da insbesondere tiefe Balkone auch städtebaulich in den öffentlich einsehbaren Raum wirken. Mit 2,50 m tiefen Balkonen können gut nutzbare und auskömmliche Balkonflächen angeboten werden. Dieses gilt auch für bis zu 3,50 m tiefe Terrassen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie eignen sich auch für eine gemeinschaftliche Nutzung.</p>
5.6	<p>In den WA1 bis WA3 sind zur John-Zenger-Straße hin Balkone unzulässig. In den zum städtebaulichen Entwurf entwickelten Grundrissen sind zumindest für das Punkthaus auf WA3 über die Baugrenze auskragende „Balkon-Loggien“ dargestellt. Diese sollten zulässig sein.</p>	<p>Die Entwürfe dienen dazu, Baukörper zu entwickeln, um sie dann in Festsetzungen für den Bebauungsplan zu überführen. Die Ansichten der Gebäude sollen zur John-Zenger-Straße ausgerichtet durchgehend frei von Balkonen bleiben. Es können Grundrisse mit Loggien ausgebildet werden, die konform mit der Festsetzung sind.</p>
5.7	<p>Auch wenn im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs erste Abschätzungen zum Flächenbedarf für Stellplätze und Nebennutzflächen durchgeführt wurden, können sich im Zuge der konkreten Hochbauplanung andere Flächenbedarfe und -geometrien für Tiefgaragen beziehungsweise Untergeschosse ergeben. Aus wirtschaftlichen Gründen sollen keine Hubparker-Stellplätze für Personenkraftwagen verwendet und keine zweite Tiefgaragen-Ebene gebaut werden. Es werden nicht mehr Flächen unterbaut werden, als dies für den Nachweis von Stellplätzen und anderen Nebennutzflächen notwendig ist. Da bei einer beantragten Überschreitung der unterbaubaren Fläche eine Abstimmung im Genehmigungsverfahren notwendig wird, bestünde bis dahin keine Planungssicherheit.</p>	<p>Im Rahmen der Bearbeitung der städtebaulichen Entwürfe wurde seitens der Planungsbüros überschlägig geprüft, ob die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen in den Tiefgaragen untergebracht werden können. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind hier nach ausreichend. Um eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan hinsichtlich der Tiefgaragen eine Ausnahmeregelung eingebracht, dass Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Flächen dann zulässig sind, wenn die Regenwasserversickerung innerhalb der festgesetzten Flächen nachgewiesen werden kann. Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, dass natürlicher Boden erhalten werden soll und nicht mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll, daher wird die Festsetzung um eine Ausnahmeregelung ergänzt.</p>

	Für die Baugebiete WA1 bis WA3 sollte die unterbaubare Fläche generell in Richtung der Versickerungsflächen beziehungsweise der Grundstücksgrenzen erweitert werden. Durch einen Verzicht auf Festsetzung der Flächen für Regenversickerung ergeben sich für eine wirtschaftlich sinnvolle Geometrie und Dimensionierung der Tiefgarage die für eine wirtschaftliche Bauweise erforderlichen Freiheitsgrade. Der Nachweis der Flächen zur Regenversickerung kann dann im Zuge der Genehmigungsplanung vom Bauherrn erbracht werden.	
5.8	Im WA2 ist eine Unterbauung sowohl nördlich als auch südlich der Außenwände der oberirdischen Bebauung zulässig. Eine Tiefgarage, die über einer tragenden Außenwand eines darüber errichteten Gebäudes hinausgeht, verursacht einen statischen und damit auch finanziellen Mehraufwand. Insofern führt eine ausreichend bemessene Erweiterung der unterbaubaren Fläche Richtung Süden zu einer wirtschaftlicheren Bauweise.	Um eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan hinsichtlich der Tiefgaragen eine Ausnahmeregelung eingebracht, dass Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Flächen dann zulässig sind, wenn die Regenwasserversickerung innerhalb der festgesetzten Flächen nachgewiesen werden kann.
5.9	Für die Baugebiete WA4, WA5 und WA 6 sind die Vorschläge für eine Erweiterung der unterbaubaren Fläche in einer Skizze dargestellt: - Für das WA 4 ist keine Fläche gekennzeichnet. - Die Tiefgaragenfläche im WA 5 soll im Osten bis zum Geh- und Radweg vergrößert werden. - Die Tiefgaragenfläche im WA 6 soll im Norden bis zur Regenversickerungsfläche und im Westen bis zum Geh- und Radweg vergrößert werden.	Siehe Erörterung zu 5.8
5.10	Die Nichtzulässigkeit von privaten Fahrradabstellanlagen außerhalb von Gebäuden ist unverhältnismäßig. Ein differenziertes Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Nähe von Hauseingängen, in den Freianlagen als auch in Tiefgaragen beziehungsweise Kellerräumen wird den Wünschen unterschiedlicher Fahrradnutzergruppen gerecht und ist mit gestalterischen Anforderungen an die Qualität des Freiraums vereinbar. Zahlreiche gebaute Beispiele belegen dies.	Die bauordnungsrechtlich notwendigen Fahrradstellplätze sind aus Sicherheits- und Wettergründen im Gebäude herzustellen. Sofern der Platz es zulässt, können vereinzelte nicht überdachte Fahrradbügel in der Nähe der Hauseingänge oder im Innenhof hergestellt werden.
5.11	Die Möglichkeit, Trafostation auch im Untergeschoss unterzubringen, muss grundsätzlich gegeben sein.	Die Festsetzung Nr. 1.1.6 wird erweitert, dass Versorgungsanlagen auch in Untergeschosses zulässig sind.

5.12	<p>Gegen die Art und Weise der Festsetzung von Flächen zur Versickerung von Regenwasser werden Bedenken geäußert. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem eigenen (Bau-)Grundstück ergibt sich aufgrund gesetzlicher Anforderungen. Damit ist eine Verortung von Versickerungsflächen auf dem Baugrundstück entbehrlich. Die Angabe der Größe der Regenversickerungsfläche je Baugebiet wäre ausreichend. Die räumliche Verortung der Flächen führt auch zu Nachteilen bei der Erstellung von Tiefgaragen im Hinblick auf deren wirtschaftlich sinnvolle Geometrie und Dimensionierung.</p>	<p>Ausnahmeregelung siehe Erörterung zu 5.7</p>
5.13	<p>Da das schalltechnische Gutachten noch nicht abschließend ist, stellt sich die Frage, ob es Fassadenabschnitte gibt beziehungsweise geben wird, an denen zusätzlich zum Einbau schallgedämmter Lüfter bei Überschreitung des maßgeblichen Außenlärmpegels von nachts 61 dB(A) auch eine Grundrissorientierung notwendig ist. Die Festsetzung lautet: „Insofern an Fassaden maßgebliche Außenlärmpegel unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.“ Es handelt sich hierbei um eine „Kann-Vorschrift“. Es wird die Frage gestellt, ob die Entscheidung hierzu im Ermessen des Bauherrn oder der Bauverwaltung liegt und wovon eine Zustimmung zum Verzicht abhängt?</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass sich die Berechnungen zum Verkehrslärm nicht mehr wesentlich ändern. Insofern ist nicht zu erwarten, dass eine Grundrissorientierung für Schlafräume festgesetzt werden wird. Vermutlich wurde in der Stellungnahme der maßgeblichen Außenlärmpegel für Schlafräume mit dem Beurteilungspegel nachts verwechselt. Wenn der Beurteilungspegel nachts über 60 dB(A) lag, wurden in den bisherigen Bebauungsplanverfahren die Grundrissorientierung festgesetzt. Die „Kann“-Formulierung bleibt bestehen. In der Begründung wird aufgenommen, dass bei geringeren maßgeblichen Außenlärmpegeln bei gekippten Fenstern noch geschlafen werden kann und es dem Bauherrn freigestellt ist, ob er dennoch aus Komfortgründen eine schallgedämmte technische Be- und Entlüftung einbaut.</p>
5.14	<p>Gemäß dem mit der Stadt beschlossenen städtebaulichen Vertrag ist als energetischer Standard für alle Neubauten die gesetzlichen Anforderungen der EnEV vereinbart. Eine Errichtung von Neubauten im Passivhausstandard ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird beschränkt auf die Fläche des eingeschränkten Gewebegebietes, da die Campbell Barracks nicht Teil des Vertrages sind.</p>
5.15	<p>Einer generellen Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen für den Einsatz von Solaranlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung wird so nicht zugestimmt.</p>	<p>Es handelt sich um einen Hinweis im Bebauungsplan, dass die Dachflächen Dritten für eine Dauer von 25 Jahren zur Verfügung gestellt werden sollen.</p>
5.16	<p>Bei den örtlichen Bauvorschriften ist in der Liste der zulässigen Materialien für die Fassung von Balkonen und Terrassen auch Platten mit Dekorbeschichtungen (duomere Hochdrucklamine) aufzunehmen.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf werden in den örtlichen Bauvorschriften Platten mit Dekorbeschichtungen als zulässige Materialien der Fassung für Balkone und Terrasse aufgenommen.</p>

	Diese Platten erfüllen vielfältige Eigenschaften wie Langlebigkeit, Sichtschutz, große Farb- beziehungsweise Designpalette.	
5.17	Die Vorschrift, dass Einfriedung zwischen Gebäudevorflächen und Verkehrsflächen nur ausnahmsweise bei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses zulässig sind, wird mit Blick auf die die Belange von Bewohnern von Erdgeschosswohnungen für nicht vertretbar gehalten. Fraglich ist, wer den Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses definiert beziehungsweise überprüfbar macht. Zum Wohnwert einer Wohnung trägt in hohem Maße auch die Einsehbarkeit in den privaten Wohnbereich bei. Je niedriger die Einsehbarkeit, desto größer wird der subjektive Schutz der Privatsphäre empfunden. Folglich ist als weiteres Kriterium für die Zulässigkeit einer Einfriedung auch das subjektive Interesse am Schutz der Privatsphäre aufzunehmen.	Als Beispiel für ein besonderes Sicherheitsinteresse sind in der Begründung Kindertagesstätten genannt. Diese müssen ihre Freianlagen einzäunen. Ein subjektives Interesse für eine Einfriedung zwischen Verkehrsflächen und Straßen widerspricht dem Ziel, dass diese Fläche als offene Kommunikationsräume genutzt werden sollen und nicht durch Einfriedungen der Gemeinschaft entzogen wird. Die Wohnungen am Sickingenplatz können in Hochparterre gebaut werden, so dass die Einsehbarkeit reduziert werden kann. Die Wohngebäude in MTV-West haben Gebäudeseiten, die nicht oder weiter entfernt von öffentlichen Wegen liegen. Zudem können in den Erdgeschossen in Innenhöfe private Bereiche abgegrenzt werden.

Stellungnahmen zur Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.03.2019 bis zum 12.04.2019 zu folgenden Themen:

Thema	Kurzfassung der Stellungnahme
Verkehr	Die Sickingenstraße ist mit eigenständigen Rad- und Fußwegen zu verbreitern.
Örtliche Bauvorschriften: Werbung	Es fehlen Standorte für Plakatwerbung für Veranstaltungen. Die Größen von Werbeanlagen sind stärker einzuschränken.
Örtliche Bauvorschriften: Einfriedungen	Die Höhe von Einfriedungen ist zu begrenzen. Einfriedungen sollen überall möglich sein. Balkone sollen auch mit dekorbeschichteten Platten verblendet werden können.
Maß der baulichen Nutzung	Es fehlt eine Begründung zur Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Obergrenze der Grundflächenzahl. Es sind geringere Geschossflächenzahlen festzusetzen. Es sind Gebäudehöhen festzusetzen. Es sind mehr Flächen für Tiefgaragen festzusetzen. Es sind größere Balkone und Terrassen zuzulassen. Es sind mehr Flächen für Fahrradabstellanlagen festzusetzen. Trafostationen sind auch im Untergeschoss zuzulassen.

Regenwasserversickerung	Die Regenwasserversickerung ist alleinig im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.
Immissionsschutz – Schall	Es wird eine Frage zu schalldämmten Lüftern gestellt.
Energie	Die Gebäude werden im EnEV-Standard gebaut. Dachflächen werden nicht an Dritte für Photovoltaikanlagen frei gegeben.

Stand 4. Dezember 2020