

Protokoll

über die Anregungen und Fragen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan Südstadt - MTV-Nord am 28.07.2015 im Englischen Institut, Rheinstr. 14, Heidelberg

Uhrzeit: 18.45 bis 21.45 Uhr

Podiumsteilnehmer: Frau Friedrich, Frau Klein – Stadtplanungsamt
Herr Polivka - Kämmerei
Herr Gieler – Amt für Verkehrsmanagement
Herr Schwarz – Landschafts- und Forstamt
Herr Krauth – Teleinternetcafé, Berlin
Herr Knödler – TH Treibhaus, Hamburg
Herr Odehnal, Herr Kern – Bündnis für Konversion

STÄDTEBAU:

Bürger/-in:

Vom Masterplan zum Bebauungsplanentwurf gibt es insgesamt eine leichte Erhöhung der Geschossflächenzahl und im Bereich des Nahversorgers gibt es eine starke Erhöhung. Bereits zur Diskussion zum Masterplan wurde von der Bevölkerung angemerkt, dass die Dichte sehr hoch sei.

Der Masterplan wird vom Gemeinderat beschlossen, genau wie der Bebauungsplan. Kann der Gemeinderat einer Abweichung / Erhöhung gegenüber den Angaben aus dem Masterplan überhaupt beschließen?

Antwort:

Der Masterplan grenzt die Flächen ohne Verkehrsflächen ab. Im Zuge der Planung liegt der Nahversorger auf einer Fläche, die von allen Seiten durch öffentliche Verkehrsfläche umgeben ist. Dadurch kommt eine 100 %-ige Ausnutzung zu Stande. Die Flächenvorgaben im Bebauungsplanentwurf sind aus der Mehrfachbeauftragung übernommen worden. Gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich für das Kerngebiet keine Überschreitung.

Der Masterplan und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Der Masterplan soll durch städtebauliche Planungen ausgestaltet werden, dadurch können sich Abweichungen und Ergänzungen ergeben.

Bürger/-in:

Es gibt eine widersprüchliche Angabe von zu entstehenden Wohnungen. In früheren Veranstaltungen wurde von 800 gesprochen, heute Abend von 700 aufgrund der Rücknahme der Baufläche. Wie viele entstehen tatsächlich?

Antwort:

Derzeit erfolgt die städtebauliche Planung. In dieser Phase erfolgt keine Grundrisskonzeption, aus der sich eine konkrete Anzahl der zu entstehenden Wohnungen ableiten lassen würde.

Auf der Ebene Städtebau werden ausschließlich die Gebäudegrundflächen über alle Stockwerke addiert. Eine mögliche Wohnungsgröße, die in verschiedenen Bereichen und Segmenten unterschiedlich sein wird, wird auf dieser Ebene nicht berücksichtigt. Durch den Erhalt der Bäume und die damit resultierende Rücknahme der Wohnbaufläche werden einige Wohneinheiten weniger entstehen, zusätzlich wird an der Römerstraße mehr Einzelhandel im Erdgeschoss entstehen als ursprünglich vorgesehen.

Bürger/-in:

Im Rahmen der Diskussion zur Mehrfachbeauftragung wurde bei der Geschossflächenzahl zunächst von einer gewissen Varianz hinsichtlich einer Reduzierung ausgegangen. Zunächst wurde diese auf 1,6 festgeschrieben. Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf liegt diese jedoch bei 2,5 bis hin zu 3,5 im Bereich des Kerngebiets.

Bürger/-in:

Ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen?

Antwort:

In der Aufgabenstellung zur Mehrbeauftragung gab es die Vorgabe, dass die Gebäude östlich der Römerstraße nicht erhalten werden sollen, da sie in schlechtem Zustand sind (Ergebnis der Bestandsaufnahme). Auf der Westseite der Römerstraße steht der Erhalt der Gebäude im Vordergrund. Durch zusätzliche Neubauten westlich der Römerstraße wird dem Lärmschutz Rechnung getragen. Der Nahversorger ist eine Vorgabe aus der Mehrfachbeauftragung.

Bürger/-in:

Wo findet die Neuanpflanzung der Bäume in der Kirschgartenstraße statt? Wird diese dadurch verschmälert?

Antwort:

Die Kirschgartenstraße bleibt in ihrem Querschnitt erhalten. Allerdings wird das Senkrechtparken zugunsten von beidseitigem Längsparken aufgegeben. Zusätzlich gibt es 2,5 m breite Gehwege auf beiden Seiten.

Neben den Bestandsbäumen ist eine Neupflanzung von Bäumen entlang der Parkplätze vorgesehen.

Bürger/-in:

Erfolgt westlich der Römerstraße ebenfalls eine komplette Überbauung des Grundstücks im Bereich des Kerngebiets wie bei dem Nahversorger? Gibt es eine Durchlässigkeit im Bereich der Erdgeschosszone?

Antwort:

Westlich der Römerstraße sind ebenerdige, begrünte Innenhöfe vorgesehen (ca. 900 und 1700 m²). Allerdings ist die Überbauung der Erdgeschoßzone 8 m tiefer als die in den darüber liegenden Geschossen. Im Bereich des Nahversorgers auf der Ostseite ist ein gemeinsamer Innenhof erst über der Erdgeschosszone geplant. Eine Durchlässigkeit der Blöcke ist gewährleistet trotz Blockrandbebauung zur Rheinstraße.

Bürger/-in:

Welche weiteren Geschäfte sind neben dem Nahversorger in der Römerstraße noch vorgesehen?

Antwort:

Im städtebaulichen Vorentwurf wurden Nutzungsmöglichkeiten vorgeschlagen, allerdings ist eine Festsetzung konkreter Nutzer / Betreiber im Bebauungsplan nicht möglich.

Bürger/-in:

Warum haben die eingefügten Neubauten westlich der Römerstraße so eine geringe Tiefe? Wäre es nicht besser, diese zugunsten einer Verringerung der Geschossflächenzahl zu erhöhen?

Antwort:

Die geringe Tiefe der Neubauten resultiert einerseits aus der notwendigen Belichtung der Bestandsgebäude und andererseits aus dem Erhalt der Bestandsbäume entlang der Römerstraße. Eine größere Gebäudetiefe führt nicht zu einer Verringerung der Geschossflächenzahl. Eine größere Gebäudetiefe führt nicht zu einer Vertiefung der GFZ.

Bürger/-in:

Der Komplex des Nahversorgers ist sehr wuchtig. Die Gebäudekante liegt 9 m näher an der Gehwegkante als die derzeitige Bebauung. Es erfolgt damit eine starke Nachverdichtung.

Bürger/-in:

Insgesamt entsteht eine zu starke Nachverdichtung. Die Gebäude werden zu massiv und wuchtig.

Bürger/-in:

Die Verdichtung führt zur Vereinheitlichung des Stadtteils und zum Verlust der Vielfalt. Werden künftig alle Fassaden gleich aussehen?

Antwort:

Der Bebauungsplan regelt nicht die Gestaltung der Gebäude. Gestaltungsfragen werden im späteren Bauantragsverfahren thematisiert. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen. Die Bauherren werden mehrere Architekten beauftragen.

Bisher gibt es keine Vielfalt der Bestandsgebäude. Es existiert nur ein 3-geschossiger Gebäudetyp mit Satteldach. Daher wurde auch entschieden die Ostseite neu zu bauen.

Bürger/-in:

Welche Höhe werden die Gebäude entlang der Römerstraße haben?

Antwort:

Den Maßstab für die Gebäudehöhe bildet die Giebelhöhe der Bestandsgebäude. Es ist an drei Stellen im Bereich der Parkterrasse eine 5-geschossige Bebauung vorgesehen, ansonsten erfolgt eine 3- und 4-geschossige Bebauung.

Bürger/-in:

Sind bei den Bestandsgebäuden Balkone möglich?

Antwort:

Es gibt eine Festsetzung im Bebauungsplanvorentwurf, wonach Balkone zu den Innenseiten der Höfe zulässig sind.

Bürger/-in:

Warum werden die Vorgaben des Masterplans im städtebaulichen Vorentwurf bzw. im Bebauungsplanvorentwurf so massiv überschritten?

Antwort:

Die Geschossflächenzahl bezieht sich auf die jeweiligen Baufelder / -grundstücke. Die Größe der Baufelder wurde durch den Erhalt der Bestandsbäume und der Gewährleistung der Durchlässigkeit zur Kirchgartenstraße reduziert. Der Masterplan grenzt die Flächen noch ohne Verkehrsflächen ab. Im Bebauungsplanvorentwurf sind die Verkehrsflächen allerdings abzubilden, was zu einer Reduzierung der Baufläche führt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollen die Baufelder optimal genutzt werden.

Bürger/-in:

Was ist das Bündnis für Konversion und wie werden die Baufelder entwickelt? Wie ist der Zusammenhang zwischen den Wohngruppen und dem Bebauungsplanvorentwurf?

Antwort:

Die Beteiligten des Bündnisses für Konversion sind bekannt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Sie kaufen und entwickeln die Flächen gemeinsam. Zum Offenlagebeschluss soll die Fläche der Wohnbaugruppen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Hierzu erfolgt ein gesonderter Gemeinderatsbeschluss.

Bürger/-in:

Wie weit geht die 5-Geschossigkeit im Bereich Röblingstraße / Rheinstraße?

Antwort:

Die 5-geschossigkeit umfasst punktuell einzelne Ecken an der Rheinstraße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsgebäude.

Bürger/-in:

Was bedeutet die 9 m-Flucht?

Antwort:

Die Gebäude rücken um 9 m im Vergleich zum Bestand an die Kirschgartenstraße heran. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Straßenquerschnitte dargestellt.

Bürger/-in:

Durch das Heranziehen der Giebel als Gebäudehöhe werden 2 zusätzliche Geschosse ermöglicht.

Bürger/-in:

Es ist ein großes Manko, dass zu der heutigen Veranstaltung das Modell nicht zur Verfügung steht. Die 2 Gebäude östlich und westlich der Römerstraße /Ecke Rheinstraße sind zu massiv und architektonisch unattraktiv.

Antwort:

Gegenüber dem Bürgerpark soll eine neue Stadtteilmitte etabliert werden. Dies rechtfertigt punktuell eine höhere Geschossigkeit mit 5-Geschossen. Eine architektonische Ausgestaltung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Bürger/-in:

Die Bauhütte ist entgegen der Angaben in der Begründung nicht mehr Bestandteil des Bündnisses für Konversion.

Antwort:

Die Bauhütte war in der Gründungsphase Mitglied des Bündnisses für Konversion, ist zwischenzeitlich nicht mehr aktiv engagiert, dem Bündnis aber weiterhin freundschaftlich verbunden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Bürger/-in:

Ist es möglich, auf das fünfte Geschoss ein Staffelgeschoss zu bauen?

Antwort:

Staffelgeschosse sind mit Ausnahme der 2-geschossigen Reihenhausbauung entlang der Kirschgartenstraße überall ausgeschlossen.

Bürger/-in:

Die Kommunale ist als Mieter des Bündnisses für Konversion in der Begründung nicht namentlich erwähnt.

Antwort:

Die Zielsetzungen der Kommunale werden vom Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen vertreten. Sie belegt/ kauft keine eigenen Baufelder. Deshalb wird die Kommunale nicht gesondert in der Begründung erwähnt.

Bürger/-in:

Die Kubatur von Neubauten sollte, wie bereits im Bürgerforum im Februar 2015 diskutiert, nicht die der Bestandsgebäude überschreiten. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf weist eine zu hohe Dichte aus.

Antwort:

Die Höhe der Bestandgebäude wird nicht überschritten. Die vom Gemeinderat beschlossene Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts macht aus Sicht des Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Wohnbaufläche erforderlich.

Bürger/-in:

Das Wohnungspolitische Konzept wird nicht in Frage gestellt. Warum müssen die Flächen dafür ausschließlich im Bereich MTV-Nord vorgesehen werden und nicht z.B. im Bereich Sickingenplatz eine höhere Dichte angenommen werden?

NUTZUNGEN:**Bürger/-in:**

Wie kann sichergestellt werden, dass verschiedenen Wohn- und Lebensformen im Bebauungsplan berücksichtigt werden?

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplans lässt sich keine Festsetzung von Wohngrößen festsetzen. Ansprechpartner für die Ausgestaltung von besonderen Wohn- und Lebensformen ist das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen.

Bürger/-in:

Wie soll die Durchmischung der zukünftigen Bevölkerung erfolgen?

Antwort:

Die Durchmischung der Bevölkerung ist Gegenstand des Wohnungspolitischen Konzepts.

Bürger/-in:

Warum sind die Wohngruppen auf einen Bereich konzentriert und warum sieht deren Konzept anders aus als der Rest von MTV-Nord?

Antwort:

Die Wohngruppen beabsichtigen gemeinsame Nutzungen und konzentrieren sich deshalb auf eigenen Wunsch auf eine bestimmte Baufläche. Das städtebauliche Konzept ist für die Wohngruppen noch nicht fertig gestellt. Der städtebauliche Vorentwurf und der Bebauungsplanvorentwurf zeigen daher die derzeitige Bestandssituation in den Plänen. Alle Wohngruppen haben unterschiedliche Zielsetzungen. Hagebutze z.B. strebt einen Mietpreis zwischen 5 - 7,-- € / m² an. Andere Gruppen haben andere Zielsetzungen, durch die insgesamt eine soziale Mischung gewährleistet wird.

FLIESSENDER UND RUHENDER VERKEHR:**Bürger/-in:**

Richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Anzahl der Wohneinheiten?

Antwort:

Die oberirdischen Stellplätze werden auf den Grundstücken abgebildet. Die restlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Dadurch ist eine flexiblere Festsetzung der Stellplätze möglich. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

Bürger/-in:

Wo sind Querungsmöglichkeiten über die Römerstraße vorgesehen?

Antwort:

Neben den 2 bereits bestehenden Querungen in Höhe der Feuerbach- und Rheinstraße ist eine neue Querungsmöglichkeit im Bereich der Columbusstraße vorgesehen.

Bürger/-in:

Wie viele Stellplätze sind für den Nahversorger geplant? Gibt es eine Tiefgarage? Wie erfolgt die Zu- und Abfahrt?

Antwort:

Es sind ca. 30, im Erdgeschoss des Gebäudes integrierte Stellplätze vorgesehen, um die Bewohner der Kirschgartenstraße vor Lärmimmissionen zu schützen sowie eine Tiefgarage.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die nördlich des Nahversorgers geplante Straße, über die Römerstraße oder über die Kirschgartenstraße und Rheinstraße.

Bürger/-in:

Wo sind öffentliche Parkplätze und wo sind private Stellplätze ausgewiesen?

Antwort:

Die privaten Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken und sind über die Wohnwege erschlossen. Die oberirdischen Stellplätze sind im Bestand festgesetzt. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in die Gebäude integriert. Die Zu- und Abfahrtsbereiche sind im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt.

Bürger/-in:

Gibt es eine Aussage zum Parkplatz östlich der Chapel?

Antwort:

Bisher ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Es gibt zurzeit keine näheren Aussagen zu einer künftigen Nutzung.

Bürger/-in:

Wo sind die Fahrradstellplätze des Nahversorgers vorgesehen?

Antwort:

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht bislang keine Ausweisung von Fahrradabstellplätzen vor.

Der städtebauliche Vorentwurf sieht Fahrradabstellplätze für den privaten Bereich innerhalb der Gebäude und öffentliche Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum vor.

Bürger/-in:

Das Verkehrskonzept widerspricht der Konzeption der Stadtteilmitte mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität. Die vorgesehene Verkehrsführung ermöglicht Schleichwege durch die Wohngebiete bei Überlastung der Römerstraße. Die Fahrradtrasse sieht keine direkte Führung vor und benachteiligt somit den Fahrradfahrer.

Antwort:

Die Rheinstraße hat für die Erschließung der Südstadt eine Bedeutung, sie ist auch erforderlich für die Erschließung der Campbell-Fläche und MTV-Nord. Für die Stadtteilmitte ist eine 12m breite Parkterrasse vorgesehen, wo die Fußgänger genügend Platz und Bewegungsfläche haben, mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Es gibt drei Varianten für die Führung der Fahrradtrasse (Fahrradachse wird auf Straße mitgeführt / Fahrradachse wird auf vorhandenem Radweg geführt / Fahrradtrasse nördlich der Sportfläche und dann parallel zur Elsa-Brandström-Straße).

Bürger/-in:

Wie wird die Schule erschlossen? Wo befinden sich die Stellplätze für die Schule?

Antwort:

Die KfZ-Erschließung erfolgt über die Columbusstraße. Die Stellplätze der Schule sind über die Elsa-Brandström-Straße erschlossen. Der Bus wird über die Römerstraße in die Rheinstraße geführt. Die Busführung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Bürger/-in:

Wie erfolgt die Umsetzung des Masterplan Klimaschutz für diesen Bereich? Gibt es zum Beispiel Tempo-Limits oder die Förderung von Radverkehr? Der Verkehr im Bereich der Stadterrassen wird stark zunehmen.

Antwort:

Im Bereich der Stadterrassen wird von 3.000 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen. Durch eine besondere Fahrradtrasse soll der Bereich für den Fahrradverkehr attraktiver gestaltet werden. Die Wohnwege sollen den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs erhalten,

ansonsten gilt überwiegend Tempo 30. Die Regelung von Tempolimits erfolgt nicht über den Bebauungsplan.

Bürger/-in:

Können die privaten Wohnstraßen westlich und östlich der Römerstraße mit dem Fahrrad befahren werden?

Antwort:

Die privaten Wohnwege sind für die Anwohner mit dem Auto im „rechts rein-/rechts raus“-Modus befahrbar.

Die Wohnwege sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Das Fahrrecht für den PKW bezieht sich auf die Anlieger. Das Fahrrecht für das Fahrrad und das Gehrecht bezieht sich auf die Allgemeinheit.

Bürger/-in:

Südlich der Chapel sollte bezüglich Fahrradfahrer und Autofahrer kein Fahrrecht für die Allgemeinheit zulässig sein. Es sollte nur ein Gehrecht für die Allgemeinheit zugelassen werden.

Antwort:

Es ist lediglich ein Gehweg für die Allgemeinheit eingeräumt. Das Fahrrecht ist beschränkt auf die Anlieferung der Chapel.

Bürger/-in:

Wird aufgrund der geplanten Anbindung der Wohnwege im „rechts rein-/rechts raus“-Modus an die Römerstraße der Verkehr in der Kirschgartenstraße zunehmen?

Antwort:

Es ist von einer moderaten Erhöhung des Verkehrs auf der Kirschgartenstraße auszugehen. Die verkehrliche Belastung der Kirschgartenstraße hat sich im Vergleich zum Masterplan verbessert. Dieser ging noch davon aus, dass die Wohnwege nicht an direkt an die Römerstraße angebunden werden sollten und somit die gesamte Abwicklung über die Kirschgartenstraße erfolgen sollte.

UMWELT / GRÜN- UND FREIFLÄCHEN:

Bürger/-in:

Wie soll die Biotopvernetzung zwischen Kirschgarten- und Römerstraße erfolgen?

Antwort:

Es wird auf den Masterplan verwiesen. Im Planbereich soll eine städtische Entwicklung von Wohngebieten erfolgen. Der Bedarf an nutzbarem Freiraum soll über die Schaffung von Grünflächen im öffentlichen Raum (Parkterrasse, Römerstraße, Fläche nördlich der ehemaligen Highschool, Bürgerpark) gedeckt werden. Hinzu kommt die große Qualität der privaten Freiräume (Innenhöfe, Spielinseln entlang der Elsa-Brandström-Straße).

Bürger/-in:

Wie ist die Gestaltung des geplanten Mittelstreifens auf der Römerstraße vorgesehen?

Antwort:

Die Gestaltung des Mittelstreifens steht noch nicht fest. Es soll ein 1m breiter, nicht überfahrbarer Mittelstreifen werden.

Bürger/-in:

Die öffentliche Parkfläche südlich der Chapel könnte attraktiv und ansprechbar gestaltet werden und Flächen für fehlende öffentliche Spielplätze nördlich der Rheinstraße darstellen.

Antwort:

Die notwendige Größe der Fläche für öffentliche Spielplätze ist noch nicht quantifiziert worden. Dies erfolgt im weiteren Verfahren.

Die öffentlichen Grünflächen sind für die Südstadt insgesamt zu betrachten. Es wird zum einen eine öffentliche Grünfläche nördlich der Schule hergestellt, ebenfalls sind großzügige öffentliche Freiräume an der Römer- und Rheinstraße (Parkterrasse) vorgesehen, es sind aber auch die angrenzenden Flächen wie z.B. die südlich der Rheinstraße angrenzende Parkfläche zu berücksichtigen, sowie die bestehenden Spiel- und Freiflächen im Umfeld der Konversionsfläche. Hinzu kommt, dass innerhalb der privaten Grünflächen auch private Spielbereiche hergestellt werden müssen.

Bürger/-in

Wie wird mit dem Thema Baumerhalt umgegangen?

Antwort:

Im Vorentwurf wird unter zu erhaltenen und geplanten Bäumen unterschieden. Dabei wird die Gesamtbilanz des derzeitigen Baumbestandes abgebildet.

Die Bäume, die nicht erhalten bleiben können, werden in gleicher Anzahl und bestimmter Qualität ersetzt. Es erfolgt somit ein quantitativer Baumerhalt. Der Schwerpunkt des Baumerhaltes liegt auf den Außenseiten der Wohnquartiere, was zum Beispiel zur Veränderung des Städtebaus im Bereich der Kirschgartenstraße geführt hat.

Heidelberg, den 05.08.2015

Protokoll: Stadtplanungsamt