

Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein – Neckar - Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „Bergstraße - Nord“

### Änderung 1

1. Beteiligung  
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB  
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorlage

---

**WAHL**

**Planungs- & Ingenieurbüro**

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl

Hauptstraße 23

73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

# Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>4</b>
1	Nachbargemeinden	4
a	keine	4
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	4
a	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	4
b	Deutsche Telekom Technik GmbH	4
c	Unitymedia Kabel BW	6
d	Abwasserzweckverband Heidelberg	7
3	Landratsamt	8
a	Baurecht	8
b	Feuerwehr und Katastrophenschutz	9
c	Gesundheitsamt	9
d	Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	9
e	Landwirtschaft und Naturschutz	10
f	Wasserrechtsamt	10
	Grundwasserschutz / Wasserversorgung	10
	Kommunalabwasser	11
	Gewässeraufsicht	12
	Altlasten	12
	Bodenschutz	13
g	Straßenverkehrsamt	14
4	Regierungspräsidien	16
a	RP Karlsruhe – Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	16
5	Verbände	16
a	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	16
b	Verband Metropolregion Rhein-Neckar	16
6	Sonstige	17
a	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	17
b	Landeseisenbahnaufsicht Baden Württemberg	17
c	Polizeipräsidium Mannheim	19
d	Freiwillige Feuerwehr Dossenheim	20
<b>B</b>	<b>Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit</b>	<b>22</b>
a	Einwendung 1	22
b	Einwendung 2	24
c	Einwendung 3	31
d	Einwendung 4	33
e	Einwendung 5	35
f	Einwendung 6	37
g	Einwendung 7	44
h	Einwendung 8	46
i	Einwendung 9	49
j	Einwendung 9	51
k	Einwendung 10	52
l	Einwendung 11	55

m	Einwendung 12	56
n	Einwendung 13	57
<b>C</b>	<b>Zusammenfassende Begründung Planer / Verwaltung</b>	<b>60</b>
a	Städtebau	60
b	Maß der baulichen Nutzung	62
c	Verkehr	64
d	Umwelt	66
e	Erschließung	68
<b>D</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>	<b>69</b>
a	Behörden und Träger öffentlicher Belange	69
b	Bürger / Öffentlichkeit	69
<b>E</b>	<b>Adressliste der Einwender Bürger / Öffentlichkeit (nichtöffentlich)</b>	<b>70</b>

## A Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

### 1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a keine		

### 2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH</b> (15.05.2019)</p> <p>gegen den Bebauungsplan „Bergstraße Nord“ bestehen keine Einwände. Die Versorgung des Bebauungsplan-Gebiets mit Gas und der dafür benötigte Hausanschluss ist aus der Straße „Bergstraße“ oder „Schwabenheimer Straße“ möglich. Evtl. muss ein Übergabeschränk vorgesehen werden. Daher bitten wir bzgl. möglicher Hausanschlüsse um frühzeitige Abstimmung und Kontaktaufnahme mit unserem Netzvertrieb (netzvertriebeswhd.de). Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Hinweise wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p>	-
<p><b>b Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (05.04.2019)</p> <p>Gegen den Bebauungsplan haben wir nachfolgenden Einwand:</p>	§ 68 Abs. 3 Satz 2 + 3 TKG führt aus:	

In Punkt 3.5 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

„Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.“

Dem Telekommunikationsgesetz und den wirtschaftlichen Interessen der Versorgungsunternehmen werden dahingehend entsprochen bzw. in die städtebauliche Abwägung mit einbezogen, indem die Gemeinde ihre öffentlichen Verkehrsflächen unentgeltlich für die Verlegung aller notwendiger Infrastrukturleitungen zur Verfügung stellt und die Firmen rechtzeitig in den Planungs- und Erschließungsablauf mit einbezogen werden, so dass eine möglichst rationelle unterirdische Verlegung aller Leitungen in Koordination mit der restlichen Baumaßnahmen möglich ist. Sollte ggf. aufgrund von den Versorgungsunternehmen selbst zu verantwortenden Problemen eine koordinierte und damit möglichst wirtschaftliche Verlegung aller Versorgungsleitungen in einem Zuge versäumt werden, so können darunter die städtebaulichen Belange nicht zurücktreten.

Eine Notwendigkeit oberirdische Niederspannungs- bzw. Telekommunikationsleitungen grundsätzlich zuzulassen bzw. oberirdisch verlegen zu müssen, ist daher nicht erkennbar und städtebaulich nicht gewollt.

<p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Hausanschlüsse der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die von der Telekom vor Abrissmaßnahmen sachgerecht zurückzubauen sind. Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühstmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.</p> <p>Anlage: Leitungsbestandsplan</p>	<p>Diesem Grundsatz wurde entsprochen, da die Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließung in Zusammenarbeit und mit Zustimmung des Leitungsträgers bereits unterirdisch verlegt sind. Daher überwiegen die städtebaulichen Belange weshalb auch zukünftig zu verlegende Kabel aus städtebaulichen Gründen nur unterirdisch auszuführen sind. Eine Notwendigkeit diese Zukünftig oberirdisch verlegen zu müssen ist derzeit nicht erkennbar und städtebaulich nicht gewollt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p>	
<p><b>c Unitymedia Kabel BW</b> (06.05.2019)</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p>	

<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>		
<p><b>d Abwasserzweckverband Heidelberg</b> (07.05.2019)</p> <p>Grundsätzlich bestehen zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan keine Bedenken. An der Übergabestelle zum öffentlichen Kanal sind die Grenzwerte und Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde Dossenheim einzuhalten. Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung stehen der Gemeinde Dossenheim bis zum Zieljahr 2025 insgesamt 14.500 Einwohner / Anwohnergleichwerte (E + EGW / Tag) zur Verfügung</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>-</p>

### 3 Landratsamt

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Baurecht</b> (08.05.2019)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine</li> <li>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine</li> <li>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 Zu Ziff. 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften - Dachformen: Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan der ausschließlichen Festsetzung von Satteldächern widerspricht, da die Terrassenbereiche der obersten Geschosse (Staffelgeschosse) als Flachdächer ausgebildet sind und auch als solche wirken. Es wird daher angeregt, eine besondere Festsetzung zu den Flachdächern in den Teilbereichen mit Terrassennutzung aufzunehmen oder alternativ die Satteldachfestsetzung auf die „Hauptdächer“ zu beschränken.</li> <li>3.2 Zu Ziff. 2.3.4 der örtlichen Bauvorschriften - Einfriedungen: Es wird angeregt, den Bereich mit Einfriedungshöhenbeschränkung als „Abstandsbereich von 1,50 m“ und nicht als Abstand von 1,50 m“ zu bezeichnen.</li> <li>3.3 Zu Ziff. 2.4 der örtlichen Bauvorschriften - Außenantennen: Es wird angeregt, statt „ist als Ausnahme ... zulässig“ die Formulierung „kann als Ausnahme ... zugelassen werden“ zu verwenden.</li> <li>3.4 Zu Ziff. 3.7 der Hinweise - Denkmalschutz: Es wird angeregt, folgende Ergänzung nach dem Wort „Regierungspräsidium“ vorzunehmen: Stuttgart bzw. eine andere Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde.“</li> </ol> </li> <li>4. Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gern. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzei-</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Textteil wurde entsprechend redaktionell präzisiert.</p> <p>Der Textteil wurde entsprechend redaktionell präzisiert.</p> <p>Der Textteil wurde entsprechend redaktionell präzisiert.</p> <p>Der Hinweis wurde entsprechend redaktionell präzisiert.</p> <p>Bekannt, erfolgt.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



<p>gen. Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.</p>		
<p><b>b Feuerwehr und Katastrophenschutz</b> (17.04.2019)</p> <p>nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese 96 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</li> <li>2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden.</li> <li>3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.</li> <li>4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen.</li> <li>5. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</li> <li>6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 sind einzuhalten.</li> <li>7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der jeweiligen Objekte zu berücksichtigen.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p> <p>Eine separate Feuerwehrezufahrt an die geplanten Gebäude ist vom Investor in seiner Planung über den Innenhof berücksichtigt.</p>	<p>-</p>
<p><b>c Gesundheitsamt</b> (25.04.2019)</p> <p>nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen (Anschreiben vom 05.04.2019 und CD: Bebauungsplan), bestehen gegen den Bebauungsplan aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung (Fassung: Entwurf 1.8 - 01.04.2019 unter:</p> <p>1.13 Emissionen, Lärmschutz und 2.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemachten Ausführungen eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>-</p>
<p><b>d Gewerbeaufsicht und Umweltschutz</b> (10.05.2019)</p> <p>gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

<p>Umweltschutz keine Bedenken. Weitere Anregungen oder Hinweise sind von hier aus nicht erforderlich.</p>		
<p><b>e Landwirtschaft und Naturschutz</b> (30.05.2019)</p> <p>landwirtschaftliche Belange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „ Bergstraße Nord" (VEP) nicht betroffen. Wir äußern keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>f Wasserrechtsamt</b> (16.05.2019)</p> <p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.2. Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.3. Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG, §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG, §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p>	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme	
<p><b>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</b> SB: H. Svenson Tel.: 522-1736</p> <p>Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans „Bergstraße-Nord" unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nebenbestimmungen, keine grundsätzlichen Bedenken. Auch bestehen keine eigenen Planungen.</p> <p>Jedoch ist dringend darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet anders als in den Planunterlagen dargelegt, innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226042 (ZV GWV Eichelberg) liegt. Das Wasserschutzgebiet ist entsprechend mit Hinweis auf die bindenden Bestimmungen der Rechtsverord-</p>	Das Wasserschutzgebiet wurde redaktionell als nachrichtliche Widergabe in den Textteil, die Begründung und den Lageplan übernommen.	Kenntnisnahme

nung nachrichtlich zu übernehmen und in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Wasserversorgung:

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben

Kenntnisnahme  
Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.

Grundwasserschutz:

2. Die schadlose, Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung bestmöglich umzusetzen.

Kenntnisnahme  
Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.

**Kommunalabwasser**

SB: H. Ernst            Tel.: 522-1214

Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

Kenntnisnahme

Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:

Abwasser:

3. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
4. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme  
Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

5. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Kenntnisnahme  
Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.

Evtl. weitere Vorgaben / Auflagen aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw.

6. Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen
7. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) als Material zur Dacheindeckung auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden
8. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben
9. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.
10. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder
  - a) Über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
  - b) An die Kanalisation angeschlossen werden.
  - c) Über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen
 Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.
11. Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schlepplwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen

**Gewässeraufsicht**

SB: H. Frenzel      Tel.: 522-1732

Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ein Gewässerrandstreifen ist auch nicht betroffen.

**Altlasten**

SB: Fr. Sartorius      Tel.: 522-1742

Wassergesetz BW (WG) sind als übergeordnetes Recht auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan im Zuge der Baugenehmigung und der Bauausführung zu beachten.

Kenntnisnahme

<p>Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und / oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (NISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge der Ausführung des Bauvorhabens bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.</p> <p><b>Bodenschutz</b> SB: Fr. Sartorius      Tel.: 522-1742</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung durchgeführt. Auch bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren ist das Schutzgut „Boden“ zu berücksichtigen und vor schädlichen und vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Notwendige Eingriffe sind zu minimieren.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf, der eine bauliche Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet ermöglichen soll, dann keine grundsätzlichen Bedenken, wenn zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen nachfolgend beschriebene Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>12. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.</li> <li>13. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.</li> <li>14. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.</li> <li>15. Die anfallenden Erdaushubmassen, insbesondere aus dem Tiefgaragenaushub, sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen</li> <li>16. Als Aufschüttungsmittel darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.</li> <li>17. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederver-</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>In den Textteil wird eine verpflichtende extensive Dachbegrünung und bewuchsfähige Erdüberdeckung aufgenommen.</p>
---	---	---

<p>wertung zuzuführen (Recycling).</p> <p>18. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen</p> <p>19. Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.</p> <p>Da der zu überbauende Boden und der damit verbundene Entzug der Bodenfunktionen im Zuge des Vorhabens nicht kompensiert werden wird, möchten wir anregen, die Möglichkeiten einer extensiven Dachbegrünung einzubeziehen. Durch eine Dachbegrünung wird zumindest ein Teil-Ausgleich für die eintretenden Bodenversiegelungen geschaffen. Gleiches gilt für Fassadenbegrünungen, die zusätzliche positive kleinklimatische Effekte schaffen.</p> <p>Anlage: Allgemeine Hinweise zum Bauleitplan-Verfahren</p>	<p>Eine verpflichtende extensive Dachbegrünung und bewuchsfähigen Erdüberdeckung der Tiefgarage wurde aufgenommen.</p>	
<p><b>g Straßenverkehrsamt</b> (30.04.2019)</p> <p>zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Bergstraße-Nord 1. Änderung“ werden seitens der Straßenverkehrsbehörde im derzeitigen Verfahrensstand folgende Bedenken/Anregungen vorgetragen:</p> <p>Ausweislich der Planunterlagen im gegenständlichen Plangebiet ist die Errichtung von ca. 36 Wohneinheiten geplant. Für die 36 Wohneinheiten sind 37 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage geplant. Je nach Wohnungsgröße dürfte die Anzahl der geplanten Stellplätze bei 36 Wohneinheiten nicht ausreichend sein. Wir möchten anregen, ausreichende Vorkehrungen für den ruhenden Verkehr zu treffen, um den Parkdruck auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu erhöhen.</p>	<p>Die Stellplatzsituation ist bekannt und wird im alten Ortskern von Dossenheim aufgrund seiner dichten bzw. teilweise geschlossenen Bebauung und den dadurch oftmals nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Verkehrs- und Grundstücksflächen geprägt. Kompensiert wird dies in diesem Gebiet dadurch, dass aufgrund seiner zentralen Lage im direkten Ortszentrum die gesamte Infrastruktur Dossenheims auf kurzen Wegen fußläufig bzw. per Rad mühelos erreicht werden kann. Darüber hinaus liegt die OEG Straßenbahnhaltestelle nur rund 200 m entfernt, so dass auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nach Heidelberg und</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p>

---

<p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schwabenheimer Straße. Wir bitten bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt die notwendigen Sichtbeziehungen ausreichend zu berücksichtigen. Die bauliche Ausgestaltung der Zufahrt sollte so beschaffen sein, dass ausfahrende Fahrzeuge über ausreichend neigungsfreie (ebene) Aufstellfläche und Sicht auf den Gehweg und die dort gehenden Fußgänger bzw. Radfahrer verfügen.</p>	<p>Mannheim gegeben ist und dadurch auf die Anschaffung und Nutzung von privaten PKWs gänzlich verzichtet oder diese erheblich reduziert werden können, so dass im Mittel 1 Stellplatz pro Wohnung als ausreichend erachtet wird.</p> <p>Vom Investor wurde die PKW-Wartefläche an der TG-Ausfahrt vor dem Gehweg von 3 auf 5 m verlängert (siehe VEP).</p>	
---	---	--

#### 4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<b>a RP Karlsruhe – Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr</b> (15.04.2019)		
keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	-

#### 5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<b>a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim</b> (16.05.2019)  Wir haben die Unterlagen in Hinsicht auf den Flächennutzungsplan (FNP) geprüft. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem FNP entwickelt. Wir haben keine Anregungen.  Bitte übersenden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.	Kenntnisnahme  Bekannt, erfolgt.	
<b>b Verband Metropolregion Rhein-Neckar</b> (16.05.2019)  Aus Sicht der vom Verband Region Rhein - Neckar werden gegen die 1. Änderung dieses Bebauungsplans keine Einwendungen vorgetragen. Vielmehr begrüßt unser Verband die mit der Planung einhergehenden Intentionen zur Nachverdichtung.	Kenntnisnahme	



## 6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</b> (10.05.2019)</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Umfeld unserer Gleise der Eisenbahnstrecke 9401 (Linie 5) von Weinheim nach Heidelberg.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine Erschließung über unsere Gleise hinweg - wie in Ihrer Begründung, Punkt 2.7 bereits dargestellt - nicht möglich ist.</p> <p>Generell ist zu beachten, dass, wenn Arbeiten im Bereich bzw. Umfeld unserer Gleise bzw. Anlagen durchgeführt werden, diese gesichert werden und der Fahrbetrieb nicht beeinträchtigt wird. Das bedeutet insbesondere, dass ein Sicherheitsabstand von 4,50 m zur Gleisachse eingehalten werden muss, ansonsten ist die Betriebsleitstelle zu informieren und während der Arbeiten eine Sicherungsfachkraft (Sakra) einzusetzen.</p> <p>Darüber hinaus ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Straßenbahnbetriebs zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen - insbesondere Herzstücküberfahrten - und Kurven-quietschen hin. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen</p> <p>Bitte richten Sie zukünftig alle Anfragen an die Abteilung 154 (Planung) des Bereichs Infrastruktur. Die zuständigen Mitarbeiter werden Ihre Anfragen entsprechend bearbeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p> <p>Der Lärm durch die Straßenbahnlinie wurde in einem Schallgutachten (s. Anlage zur Begründung) untersucht und entsprechende Schallschutzmaßnahmen in den BPlan aufgenommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>b Landeseisenbahnaufsicht Baden Württemberg</b> (14.05.2019)</p> <p>das Land Baden - Württemberg hat die Aufsicht über die nichtbundeseigenen Eisenbahnen der Landeseisenbahnaufsicht (LEA) übertragen.</p> <p>In dem ihren Unterlagen beigefügten Planauszug fehlen jegliche eisenbahnspezifische Angaben der dort verlaufenden Eisenbahninfrastruktur.</p> <p>Die entsprechenden Flurstücke, auf denen die Eisenbahninfrastruktur verläuft, sind Eisenbahnbetriebszwecken gewidmet und unterliegen dadurch dem Fachplanungsrecht, wodurch die Planungshoheit bei dem zuständigen Regierungspräsidium angesiedelt ist. Eine Überplanung dieser Flächen, im Zuge des Bebauungs-</p>	<p>In den Bebauungsplan sind keine Eisenbahnflächen einbezogen.</p> <p>Änderungen oder Eingriffe in die Anlagen der Eisenbahn sind ebenfalls nicht vorgesehen.</p>	

planverfahrens, hat somit keine Rechtswirksamkeit.

Es ist zwar möglich, gewidmetes Eisenbahn-Betriebsgelände mit einem B-Plan zu überplanen, wenn diese Planung den eisenbahnbetrieblichen Nutzungen nicht entgegensteht. Dann jedoch erlangt diese kommunale Bauleitplanung solange keine Rechtswirksamkeit, bis die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) des betreffenden Eisenbahnbetriebsgeländes festgestellt worden ist.

Eine gemeindliche Bauleitplanung oder eine bahnfremde bauliche Anlage (z.B. Baugenehmigung oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung) auf diesen Arealen sind nur dann zulässig, wenn sie mit der fachplanerischen Zweckbindung im Einklang stehen, d.h., sie dürfen der besonderen Zweckbestimmung, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht zuwiderlaufen.

Ein Konflikt mit dem besonderen Charakter der Bahnanlage darf nicht ausgelöst werden.

Die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) sieht nicht das Erfordernis in diesem Planungsstadium eine Stellungnahme in eisenbahntechnischer Hinsicht abgeben zu müssen, denn wir gehen davon aus, dass Sie evtl. betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen ebenfalls beteiligen, die aufgefordert sind die Interessen ihrer Eisenbahn wahrzunehmen.

Es ist deshalb nicht notwendig, dass sie uns innerhalb dieses Verfahrens weiter beteiligen.

Erst in einem konkreten eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren (i.a. Planfeststellung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) ist eine Verfahrensbeteiligung der LEA als Träger öffentlicher Belange, zwingend.

Hinweise:

- Falls noch nicht geschehen, ist die zuständige Stelle des Eisenbahninfrastrukturbetreibers der RNV/OEG zu beteiligen.
- Der Ablauf sämtlicher Arbeiten ist vor Baubeginn mit dem Betreiber der östlich von ihrem Plangebiet verlaufenden Eisenbahninfrastruktur, zu vereinbaren. Eventuell werden besondere Maßnahmen wegen Elektrifizierung der Strecke, sowie Baudurchführungsvereinbarungen, Kranvereinbarungen und Bau- und Betriebsanweisungen, während der Bauzeit, erforderlich.
- Die Sichtverhältnisse innerhalb der Eisenbahnstrecke, sowie die freie Sicht auf Betriebsanlagen der Bahn, wie z. B. Signalanlagen oder Bahnübergangsanlagen, müssen zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

Bepflanzungen, über die Grenze hinaus, sind nicht gestattet. Sie sind außerdem in einem entsprechenden Abstand von der Grenze zurückzusetzen. Auswucherungen zurückgesetzter Bepflanzungen, bei denen eine Ausdehnung über den Grenzbereich abzusehen ist, sind rechtzeitig zurückzuschneiden.

Ich verweise auf den § 4 des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG) vom 08.Juni 1995.

Die RNV wurde beteiligt (siehe oben).

Kenntnisnahme  
Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.

<p><b>c Polizeipräsidium Mannheim</b> (25.04.2019)</p> <p>zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken vorbringen.</p> <p>Wir bitten jedoch bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt die notwendigen Sichtbeziehungen ausreichend zu berücksichtigen. Die bauliche Ausgestaltung der Zufahrt sollte so beschaffen sein, dass ausfahrende Fahrzeuge über ausreichend neigungsfreie (ebene) Aufstellfläche und Sicht auf den Gehweg und die dort gehenden Fußgänger bzw. Rad fahrenden Kinder verfügen.</p> <p>Zufahrten von der B 3 aus, über die Gleise, sind bereits von Planungsseite her auszuschließen.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht erlauben wir uns folgende Hinweise:</p> <p>1.1 Grundsätzliches</p> <p>Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.</p> <p>Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p> <p>1.2 Schutz vor Einbruch</p> <p>Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de.</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter <a href="http://www.polizei-beratung.de">www.polizei-beratung.de</a> erhältlich.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert.</p> <p>Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Vom Investor wurde die PKW-Wartefläche an der TG-Ausfahrt vor dem Gehweg von 3 auf 5 m verlängert (siehe VEP).</p> <p>Ist durch Zufahrtsverbot bereits sichergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Informationen wurden dem Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	----------------------

<p>Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter dem Link:  <a href="https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote">https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote</a></p> <p>1.3 Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</p> <p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> <p>1.4 Parkplätze- und öffentlichen Stellplätze</p> <p>Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt.</p> <p>1.5 Abschlussbemerkung</p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.  Das Polizeipräsidium Mannheim - Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.  Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.  Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an <a href="mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de">praevention.ma@polizei.bwl.de</a>).</p>		
<p><b>d Freiwillige Feuerwehr Dossenheim</b>  (23.04.2019)</p> <p>nach dem nun o.g. Änderung des Bebauungsplans "Bergstraße-Nord" im Gemeinderat behandelt wird, möchte ich an dieser Stelle noch einmal offiziell die Chance ergreifen und auf die in angefügter Mail bereits vor einiger Zeit von mir vorgetragene Problematik hinsichtlich des 2. Rettungsweges beim Anwesen Bergstraße 30a-g hinweisen.</p>	<p>Eine separate Feuerwehrezufahrt an die geplanten Gebäude sowie die erforderlichen zweiten Rettungswege sind vom Investor in seiner Planung über den In-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sollte man im Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplans die Alte Gütertrasse als Angriffsweg für die Feuerwehr ertüchtigen. Somit würde sich die Problematik sicher deutlich entschärfen. Ob wir damit das Thema komplett in den Griff bekommen, müsste aus meiner Sicht ein Ortstermin mit dem Baurechtsamt ergeben.

nenhof auf dem Grundstück selbst berücksichtigt.

Die alte Gütertrasse (Flst. 500/10) wird daher für dieses Vorhaben nicht zwingend als Angriffsweg benötigt.

Eine Ertüchtigung der alten Gütertrasse ist daher in erster Linie außerhalb dieses Bauvorhabens u.a. für die nördlich angrenzenden Gebäude zu prüfen und ggf. bei Bedarf umzusetzen.

Das Grundstück der alten Gütertrasse wäre hierfür mit einer Grundstücksbreite von 6 – 7 m im Bestand bereits geeignet.

## B Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
<p><b>a Einwendung 1</b> (13.05.2019)</p> <p>Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „Bergstrasse Nord“</p> <p>wie wir in der Sitzung des Gemeinderats im April 2019 und der darauf folgenden Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes erfahren haben, ist anlässlich des Bauvorhabens der Firma QUADRIGA eine Änderung des Bebauungsplans „Bergtasse Nord“ vorgesehen.</p> <p>Durch die vorgesehene Bebauung mit 3 1/2 Stockwerken wird der das Ortsbild prägende Charakter in diesem Bereich erheblich gestört.</p> <p>Sehr skeptisch sehe ich auch die geplante Tiefgarage: Die Ausfahrt in Richtung Schwabenheimerstrasse wird zu den Stoßzeiten am frühen Morgen und am späten Nachmittag unweigerlich zu erheblichen Verkehrsproblemen führen. Bereits jetzt ist die Schwabenheimerstrasse durch das hohe Verkehrsaufkommen erheblich belastet. Durch die zusätzlichen Ein- und Ausfahrten aus der Tiefgarage wird es unweigerlich zu einem Verkehrschaos in der Schwabenheimerstrasse kommen.</p> <p>Da diese Probleme nicht auf sinnvolle Weise zu lösen sind, möchte ich anregen, zu prüfen, ob eine Vereinbarung bezüglich einer gemeinsamen Nutzung der nördlich gelegenen Tiefgarage (Bauprojekt Conceptaplan) getroffen werden kann. Dadurch könnte man die bereits vorhandene Aus- und Einfahrt auf der Rückseite des Gebäudekomplexes gemeinsam zu nutzen. Der Durchbruch zu der benachbarten Garagenanlage ist sicher bautechnisch sehr einfach zu bewältigen und das unlösbare Verkehrsproblem in der Schwabenheimerstrasse wäre mit einem geringem hautechnischen Aufwand dauerhaft sinnvoll gelöst. Außerdem sind die Vorgaben bezüglich des Stellplatzbedarfs unzureichend und werden das Parkplatzproblem in diesem Bereich erheblich verschärfen.</p> <p>Ein weiteres Problem stellen die neu hinzukommenden Müllcontainer dar. Jeweils ein Mal pro Woche werden abwechselnd ca. ein Dutzend große grüne bzw. graue Müllbehälter den gesamten Gehweg in diesem Abschnitt blockieren, dazu kommen noch die Behälter der bereits dort lebenden Anwohner. Darum meine Frage, ob dem Bauamt von Seiten des Bauträgers bereits sinnvolle Lösungsvorschläge zu diesem Problem vorgelegt wurden.</p> <p>Im Erdgeschoss, das nach derzeitiger Planung ca. einen Meter unterhalb der Schwabenheimerstrasse liegen soll, sind drei Balkone geplant. Diese werden also direkt an der dicht befahrenen Straße liegen. Das von den Fahrzeugen ausgestoßene Kohlenmonoxid wird sich dann auf den Balkonen sammeln und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.</p>	<p>Siehe „Maß der baul. Nutzung“</p> <p>Siehe „Verkehr“</p> <p>Siehe „Verkehr“</p> <p>Siehe „Erschließung“</p> <p>Siehe „Städtebau“</p>

Es ist festzustellen, dass mit dem Beschluss die Interessen der direkten Anlieger nicht ausreichend berücksichtigt werden.  
Aus diesem Grund möchte ich anregen, dass der Gemeinderat der jetzt vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplan für das Projekt Bergstrasse Nord nicht zustimmt.

Nachrichtlich:

„an 9 weitere Personen / Familien (Namen aus Datenschutzgründen entfernt!)“

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

**b Einwendung 2**

(02.05.2019)

wir begrüßen grundsätzlich die Schaffung von neuem Wohnraum, bezweifeln allerdings, ob sich - wie vom BauGB in § 1 Abs. 6 Nr.2 gefordert, vom Gemeinderat gewünscht und in Nr. 1.4. der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan formuliert - „junge Familien“ den geplanten „hochwertigen Wohnraum“ werden leisten können.

Das Vorhaben führt mit der Errichtung von vier engstehenden dreistöckigen Gebäuden samt Tiefgaragenkomplex zu einer massiven baulichen Verdichtung und Versiegelung des Bodens, insbesondere unterhalb der Geländeoberfläche.

Vor allem halten wir die umweltrechtlichen Schutzgüter Klima, Boden und Wasser in Hinblick auf das Umfeld und die benachbarten Grundstücke für nicht hinreichend sachgerecht berücksichtigt und sehen uns als Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 73 und damit als Miteigentümer des angrenzenden Grundstücks Bergstr. 30 G in unseren Eigentumsrechten verletzt.

Deshalb machen wir gegen den oben genannten Bebauungsplan folgende Einwendungen geltend.

Der Planer postuliert in der Vorhabenbegründung, dass mittels einer „qualitative(n) Beurteilung verbal-argumentativ“ die zu berücksichtigenden Schutzgüter abgehandelt werden könnten. Diesem Ansatz widersprechen wir entschieden und legen in der Folge dar, dass umweltrelevante Schutzgüter erheblich beeinträchtigt werden. Im Übrigen stellt der Planer selbst richtiger Weise auf Seite 11 seiner Begründung fest, dass ein Kompensationsbedarf für „erhebliche Umweltauswirkungen“ auf dem Plangebiet besteht.

## 1. Schutzgut Klima

Bisheriger Zustand:

Mehrere Grundstücke mit drei 2-geschossigen freistehenden Einzelhäusern und großen unbefestigten Gartenflächen.

Gemäß Lageplan (Bebauungsplan Bergstr. Nord, 1. Änderung, Entwurf 1.8, Blatt 2) kann die Grundfläche der drei rückzubauenden Altgebäude auf ca. 450 m<sup>2</sup> abgeschätzt werden, so dass bei einer Gesamtfläche der drei betroffenen Flurstücke von 2481 m<sup>2</sup> abzüglich einer befestigten Hoffläche an der Schwabenheimer Straße eine mit diversen Büschen, Gehölzen und Bäumen bestandene Gartenfläche von geschätzt mindestens ca. 1500 m<sup>2</sup> zu verzeichnen war (siehe dazu das beigefügte Luftbild; der Baum- und Strauchbewuchs wurde zwischenzeitlich im wesentlichen beseitigt).

Die Begründung des Vorhabens beurteilen wir hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung zum Schutzgut Klima (5. 9, Nr. 1.14.) als auch hinsichtlich des Abschnitts Entwicklungsprognose/Nullvariante auf S. 10 inhaltlich als unzureichend. Zudem geht die Bestandsaufnahme von falschen Voraussetzungen aus:

Die in der Begründung, Nr. 1.14., S.10 behauptete „...sehr eingeschränkte Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz...“ im fraglichen „Bereich“ ist nicht nachvollziehbar und nach unserer Ansicht nicht sachgerecht.

Siehe „Städtebau“

Siehe „Städtebau“

Eine Verletzung von Eigentumsrechten, insbesondere nicht direkt an die geplante Bebauung angrenzender Gebäude, ist nicht ableitbar bzw. erkennbar.

Bei der Ausführung auf Seite 11 der Begründung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, erhebliche Umweltbelange sind nicht zu erkennen, die Begründung wurde entsprechend redaktionell korrigiert.

Bekannt

Siehe „Städtebau“

Siehe „Umwelt“

Siehe „Umwelt“



Die mehrfach postulierte und vorgesehene „Durchgrünung mit Bäumen“ ist oberhalb des Tiefgaragenkomplexes in Folge der geringmächtigen Oberbodendicke nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), z.T. ca. 50 cm, z.T. ca. 1 m, unmöglich, denn weder Bäume noch größere Gehölze können unter diesen Voraussetzungen das insbesondere in sommerlichen Trocken- und Heißwetterphasen zur Versorgung mit Wasser sowie zur Gewährleistung der erforderlichen Standsicherheit nötige, tiefeichende Wurzelwerk in ausreichender Weise ausbilden.

Wir rügen in diesem Zusammenhang, dass im VEP (dort Blätter: Schnitt Haus 1-3, 1. und 2. Perspektive, Lageplan und Geschosszeichnungen sowie in der B-Plan-Begründung, Nr. 1.6.) eine Baumbepflanzung mit eingezeichneten ca. gebäudehohen Bäumen oberhalb der Tiefgarage in fälschlicher Weise suggeriert wird. Hingegen gibt nur der Lageplan (Bebauungsplan Bergstraße Nord, 1. Änderung, Version 1.8) die einzig mögliche Baumbepflanzung - nämlich an den Rändern der Tiefgarage - korrekt wieder. Insofern widersprechen sich Lageplan und VEP hinsichtlich der „Durchgrünung mit Bäumen“ zwischen den Wohngebäuden. Da der VEP gem. § 12 Abs. 3 5.1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sind die irreführende Zeichnungen im VEP zu korrigieren.

Ebenso führt das Argument „wasserdurchlässige Verkehrsflächenbefestigung“ in die Irre, da sich diese größtenteils oberhalb des Tiefgaragenkomplexes befindet und damit der direkte Versickerungsweg ins Grundwasser zubetoniert ist.

Die anschließenden Ausführungen „Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)“ stellen die Realität auf den Kopf und sind daher inhaltlich zu korrigieren, da durch die Beseitigung der bisherigen Gartenflächen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft im Plangebiet erheblich beeinträchtigt werden. Der Planer widerspricht sich diesbezüglich selbst, da er in seiner Begründung auf 5. 11 von „erheblichen Umweltauswirkungen“ spricht, die vorgeblich ausreichend kompensiert würden.

Auf den bisherigen Gartenflächen befand sich alter Baum- und Strauchbestand, siehe Bild.

Durch die Flächen- /Bodenversiegelung mit vier engstehenden dreigeschossigen Wohnhäusern und Tiefgaragenkomplex wird das Klima im Plangebiet negativ beeinträchtigt. Denn die Verdunstungsrate wird vermindert und die Lufttemperatur wird insbesondere unter Berücksichtigung der Erderwärmung/des Klimawandels - durch den Verlust kaltluftproduzierender Flächen erhöht. Weiterhin ist mit einer Verminderung des horizontalen Luftaustausches infolge der Barrierewirkung der Wohngebäude zu rechnen. Durch die bestenfalls zu erreichende Minimalbegrünung wird der Verlust der Gartenfläche nicht kompensiert. Deshalb ist mit einer erheblichen Verschlechterung des Mikroklimas zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 a) BauGB sind insbesondere „...die Auswirkungen auf...Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima ...“ in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Wir wenden daher ein, dass gegenüber der bisherigen extensiven, maximal 2-stöckigen Bebauung durch die geplante übermäßig verdichtete, dreistöckige Bebauung mit „Häuserschluchten“ zwischen den Gebäuden 1 und 2, 2 und 3 sowie 3 und 4 sehr wohl eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima auch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten ist. Wir fordern daher, vor Satzungsbeschluss einen qualifizierten Fachbeitrag durch einen Sachverständigen zum Schutzgut Klima als Entscheidungsgrundlage erarbeiten zu lassen.

Die Tiefgarage wird bewuchsfähig erdüberdeckt, somit sind auch Bepflanzungen auf dieser Möglichkeit.

Siehe „Umwelt“

Bei der Ausführung auf Seite 11 der Begründung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, erhebliche Umweltbelange sind nicht zu erkennen, die Begründung wurde entsprechend redaktionell korrigiert.

Bekannt.

Siehe „Umwelt“

Siehe „Städtebau“

## 2. Schutzgüter Wasser und Boden

Flächenversiegelung/Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers/Folgen des Klimawandels /wesentliche Änderung der hydrologischen Situation

Bisheriger Zustand:

Siehe Ausführungen zum Klima

Auch unter Berücksichtigung der befestigten Hoffläche an der Schwabenheimer Straße war ausreichend Gartenfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser vorhanden und seitens der drei Altbauten war keine wesentliche Belastung der Abwasserkanäle im Falle von Niederschlägen zu besorgen.

Künftiger Zustand nach Vorhaben- und Erschließungsplan

Dem VEP ist zu entnehmen, dass durch das Bauprojekt die bisher erfolgte natürliche Versickerung massiv beeinträchtigt werden wird und wegen der vier geplanten Wohngebäude in erheblichem Umfang und vermehrt Niederschlagswasser anfallen wird.

(siehe auch z.B.: Süddeutsche Zeitung vom 30.11.2018, "Kein Abfluss für den Regen - Die Versiegelung vieler Städte wird immer mehr zum Problem", Anlage).

Die Gemeinde Dossenheim hat selbst Starkregenereignisse auf Ihrer homepage thematisiert (Stand 27.03.2019):

*„Die Starkregenereignisse der letzten Jahre (letztmals 2016) haben dazu geführt, dass das Bauamt Dossenhems noch viel intensiver als in der Vergangenheit Gewässerschutz betreibt. (...)*

*2016 haben sich unsere kleinen Bachläufe in reißende Fluten verwandelt, die ihre ganze Kraft auf die Verdolungen ausgeübt haben. Steine wurden mitgerissen und haben stellenweise für Verstopfungen gesorgt. Offene Stellen klaffen im Tunnelsystem.“*

Weitere Starkregenereignisse sind den amtlichen Wetterstatistiken der Agrarmeteorologie Baden-Württemberg zu entnehmen. Im folgenden wird eine *Auswahl* den Großraum Heidelberg betreffend wieder gegeben :

Die Messstation Rohrbach registrierte im Zeitraum 28.5.2016, 16 Uhr bis 30.5.2016, 11 Uhr eine Niederschlagsmenge von 98 l/m<sup>2</sup>. Am 20.10.2016 wurden von 3 - 22 Uhr 47 l/m<sup>2</sup> erfasst.

Die Messstation Ladenburg registrierte am 19.7.2015 innerhalb einer Stunde einen Niederschlag von 23 l/m<sup>2</sup>, am 13.5.2017 innerhalb einer Stunde 29l/m<sup>2</sup>, am 3.12.2018 von 0- 24 Uhr 54 l/m<sup>2</sup> Niederschlag.

Die Messstation Heidelberg (in Betrieb seit Dez. 2017) registrierte am 1.6.2018 von 0-2 Uhr 20 l/m<sup>2</sup> Niederschlag, am 23.8. von 19-23 Uhr 27 l/m<sup>2</sup>, am 6.9. von 20-22 Uhr 31 l/m<sup>2</sup> sowie am 3.12. von 0-24 Uhr 42 l/m<sup>2</sup>

Demnach traten im Zeitraum von 2015 bis 2018 im Großraum Heidelberg jährlich, teils mehrfach, Starkregenereignisse auf, welche nicht als unwahrscheinlich abgetan, sondern gerade wegen des Klimawandels bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wir wenden daher ein, dass hinsichtlich der geplanten übermäßig verdichteten Bebauung sowie der Untergrundabdichtung durch den Tiefgaragenkomplex deren Folgen hinsichtlich Niederschlagswasser weder thematisiert noch planerisch berücksichtigt sind. Damit sind die Festsetzungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Nr. 2.7. auf S. 10, weder hinreichend bestimmt noch praxistauglich und daher

Siehe „Erschließung“

auch für den Schutz unseres angrenzenden Grundstücks Bergstr. 30 G unzureichend:

Der geplante Tiefgaragenkomplex inkl. Nebenräumen und Zufahrt wird auf einer Fläche von schätzungsweise 1700 m<sup>2</sup> den Untergrund mit Beton versiegeln. Dadurch wird im Vergleich zur bisherigen überbauten Fläche diese praktisch vervierfacht.

Wie dem VEP (Schnitt Haus 1-3) zu entnehmen ist, dürfte die zwischen den Häusern 2 und 3 auf die Tiefgarage aufzubringende Bodenschicht von ca. 50 cm Stärke bei Starkregenereignissen kaum für eine hinreichende Rückhaltung sorgen. Folglich wird sich dort und auch auf den weiteren Tiefgaragenflächen spätestens bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser ansammeln bzw. stauen. Über dessen Verbleib gibt die Planung keine Auskunft.

In Anbetracht des Versiegelungsgrades von 70-80 % durch besagtes Tiefgaragenbauwerk und einer fast wasserundurchlässigen Feuerwehrezufahrt ist im VEP zu regeln, wo dort an der weiteren Versickerung gehindert Niederschlagswasser verbleibt. Es sind geeignete und hinreichend bestimmte Maßnahmen einzuplanen, die langfristig eine mögliche Unterspülung der Schwabenheimer Straße bzw. eine dauerhafte Durchfeuchtung angrenzender Grundstücke sowie Vernässung dortiger Fundamente mit Sicherheit ausschließen.

Die Dach- und Dachterrassenflächen der geplanten Wohngebäude 1- 4 können auf mehr als 1000 m<sup>2</sup> abgeschätzt werden, damit ist dort anfallendes Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Weiterhin zu berücksichtigen wären andere befestigte Flächen, wie z.B. die Tiefgaragenzufahrt und die sehr eingeschränkt wasserundurchlässige Feuerwehrezufahrt.

Allein durch die Dach- bzw. Dachterrassenentwässerung des Vorhabens ist wie im Fall der Starkregenereignisse am 13.05.2017 oder am 6.9.2018 mit - abgeschätzt - einem Aufkommen von ca. 1000m<sup>2</sup> x 30 l = 30000 l Niederschlagswasser pro Stunde zu rechnen.

Bei Zugrundelegung des zulässigen Minimalvolumens der Zisterne (s. B-Plan Textliche Festsetzungen, Nr. 2.7., 5. 10) von ca. 10 x 100m<sup>2</sup> Dachfläche daraus resultierend 20m<sup>3</sup> Zisternenvolumen und einem stündlichen Abfluss von min. 5.4 m<sup>3</sup> bzw. max. 7.2 m<sup>3</sup> würde diese bei einem einständigen Regenereignis von 30 l/h und einer Dach- und Dachterrassenfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> überlaufen.

Daher ist vor Satzungsbeschluss durch eine belastbare hydraulische Berechnung für Starkregenereignisse zumindest im oben skizzierten Rahmen nachzuweisen, dass das vorhandene Abwasserkanalnetz im Bereich Schwabenheimer-/Bergstraße eine aus dem Bauvorhaben zu erwartende zusätzliche Belastung aus dem Überlauf einer Zisterne ohne Gefahr des Rückstaus aufnehmen kann.

Das Volumen der Zisterne ist den oben skizzierten realen Verhältnissen entsprechend und unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen wegen des Klimawandels vorzugeben und es ist planerisch zu regeln, wie im Falle des Überlaufens der Zisterne auf unserem angrenzenden Grundstück Bergstr. 30 G ein Eindringen von Wasser in die bodengleichen Erdgeschosswohnungen und von dort in unsere Tiefgarage sowie unseren Abstellraum mit Sicherheit verhindert wird.

Wir wenden ein, dass die Position der Zisterne, deren Installation der B-Plan in seinen textlichen Festsetzungen (Nr.2.7, S.10) zwingend vorschreibt („ist ... herzustellen“) im VEP nicht gekennzeichnet ist. Da es sich um eine bauliche Anlage größeren Ausmaßes handelt und der VEP gemäß § 12 Abs. 3 S.1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ist die Position der Zisterne planerisch exakt festzulegen. Insofern ist der VEP zu korrigieren.

Die Zisterne ist nach den Festsetzungen (s.o.) mit einem gedrosselten permanent offenen Abfluss auszustatten. Damit wird das Primat ver-

letz, Regenwasser dem Grundwasserhaushalt zuzuführen oder zur Bewässerung zu nutzen. Statt dessen belastet das vorgeschriebene Ableiten des Regenwassers in die Kanalisation in vermeidbarer Weise die Kläranlagenkapazität des Abwasserzweckverbandes.

Anders als in Nr. 1.14. der Begründung zum Schutzgut Wasser formuliert, ist durchaus mit einer Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts im Plangebiet zu rechnen. Eine „überwiegend offene Bebauung“ können wir unter Berücksichtigung der großflächigen Untergrundversiegelung durch die Tiefgaragenanlage mit Abstellräumen nicht erkennen.

In Anbetracht der massiven Untergrundversiegelung durch den vorgesehenen Tiefgaragenkomplex und auch in Hinblick auf die Minimierung des nicht auszuschließenden Risikos einer haftungsrechtlichen Inanspruchnahme der Kommune in Folge unzureichender oder fehlerhafter Planungsvorgaben fordern wir, zu dieser Thematik ein hydrologisches Gutachten zur Ermittlung der künftigen Versickerungsfähigkeit des Plangebiets einzuholen.

### 3. Entsorgung der Abfälle aus dem Rückbau der Altbebauung sowie der Bautätigkeit/Bauphase

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 e) BauGB ist der „...sachgerechte Umgang mit Abfällen ...“ in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In Nr. 3, Nachrichtliche Übernahme / Hinweise (S. 12) der textlichen Festsetzungen fehlt jeglicher Hinweis auf eine umweltkonforme Entsorgung der Bau- und Abbruchabfälle. Im Rahmen des Vorhabens werden wegen dessen Umfang erhebliche Mengen an Abfällen anfallen, die grundsätzlich eine Umweltbelastung darstellen. Insbesondere ist beim Rückbau der Altgebäude mit gefährlichen Abfällen zu rechnen.

Es ist angesichts der Größe des Projekts vom Aufkommen erheblicher Mengen an Bauschutt aus der Demontage der vorhandenen Altbebauung (Abrissmaterial) und Bodenaushub auszugehen. In der Altbebauung könnten schadstoffhaltige Materialien, z.B. Asbest und PCB-haltige Dicht- und Anstrichmittel, mit Teeröl imprägnierte Hölzer verbaut worden sein bzw. sind konkret zu unterstellen (vermutlich asbestbetonhaltige Verblendschindeln an einem der Altgebäude). Diese wären im Rahmen des Rückbaus zu separieren. Falls diese nicht vor dem Abriss sachgemäß entfernt würden, wäre z.B. durch Staubentwicklung während der Abrissarbeiten eine wesentliche Gesundheitsgefährdung der Anwohner möglich.

Desweiteren werden im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude erhebliche Mengen an Verpackungsmaterial, Bauschutt, Kabel, Rohrmaterial sowie sonstigen Baustellenabfälle anfallen.

Zur Minimierung dieser Umweltauswirkungen sind alle Bau- und Abbruchabfälle gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und wie in der Gewerbeabfallverordnung spezifiziert einer möglichst hochwertigen Verwertung = Wiederverwendung, Recycling,... zuzuführen.

Demnach sind mindestens die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle..., Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen und Keramik vor Ort getrennt und ohne Vermischung zu sammeln und abzutransportieren.

Hinsichtlich der zurückzubauenden Altbauten ist eine sachkundige Begutachtung zur Prüfung auf die o.g. schadstoffhaltigen und daher gefährlichen Abfälle vor deren Rückbau durchzuführen, damit deren getrennte, gesetzeskonforme und umweltverträgliche Entsorgung sichergestellt wird.

Siehe „Erschließung“.

Die Anregungen wurden dem Investor zu Beachtung weitergeleitet.

Wir wenden daher ein, dass in Hinblick auf die erhebliche Umweltrelevanz von Abfällen die diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen in Nr. 3 „Nachrichtliche Übernahme/Hinweise“ der textlichen Festsetzungen berücksichtigt werden müssen. Die rückzubauenden Altbauten sind vor Rückbau auf das Vorhandensein von bautypischen Schadstoffen sachkundig zu begutachten.

#### 4. Fehlerhaftes Planungsermessen hinsichtlich Festsetzung der Grundflächenzahl, §§ 17, 19 BauNVO

Schließlich sind wir der Auffassung, dass sich wegen der erheblichen, nicht kompensierten Umweltauswirkungen eine Anwendung des § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO verbietet und die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für allgemeine Wohngebiete (WA) nicht im Wege der Ausnahme auf maximal 0,5 erhöht werden darf (so aber B-Plan, Textliche Festsetzungen Nr.1.3.2., S. 5). Zudem bleibt bei der Ermittlung der GRZ der erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragenkomplex (mit einer Größe von ca. 1700 m<sup>2</sup>) unberücksichtigt (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Nach § 17 Abs. 2 S.1 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze aus städtebaulichen Gründen nur zulässig, wenn diese durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese rechtlichen Anforderungen für eine Erhöhung der Obergrenze der GRZ von 0,4 auf maximal 0,5 erfüllt das Plangebiet nicht. Zu erwarten ist eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse bedingt durch eine wesentliche Verschlechterung des Mikroklimas infolge der geplanten intensiven Nachverdichtung. Durch das Abholzen der Bäume entfällt deren Filterfunktion und Kaltluftproduktionswirkung. Das außer Acht lassen des erdüberdeckten und „eingegrüntem“ Tiefgaragenbauwerks mit einer Größe von ca. 1700 m<sup>2</sup> soll die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens suggerieren, die tatsächlich nicht gegeben ist, und damit von den nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ablenken.

Im VEP- Lageplan wird für die GRZ- 2-Planung eine GRZ von ca. 0,53 angegeben. Damit wird die im B-Plan-Entwurf festgesetzte GRZ von maximal 0,5 überschritten.

Es steht zu vermuten, dass auch die neuen Bewohner in der Schwabenheimer Straße 36 nicht in Häuserschluchten auf engstem Raum leben möchten. Nur mit weniger Flächenversiegelung gelingt im Interesse sämtlicher Anwohner die mehrfach postulierte Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern. Auf diese Weise wird an der stark befahrenen Bergstraße für gesündere Wohnverhältnisse, d.h. eine bessere Luftqualität und größere Abkühlung bei Hitzeperioden gesorgt. Ein schonenderer Umgang mit dem Boden sowie eine bessere Versickerung des Niederschlagswassers ins Grundwasser besonders bei Starkregenereignissen schützen die Umwelt und bedeuten verantwortungsvolles Handeln auch gegenüber künftigen Generationen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Die Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter in der B-Plan-Begründung basiert nicht auf nachvollziehbaren Tatsachen, sie ist floskelhaft, vorgefertigt, inhaltlich nicht belegt und damit fehlerhaft. Der B-Plan zielt in einseitiger Weise auf eine maximale Bebauung im Plangebiet ab. Insofern ist auch die in § 1 Abs. 7 BauGB geforderte Abwägung eines gerechten und angemessenen Ausgleichs öffentlicher und privater Interessen fragwürdig.

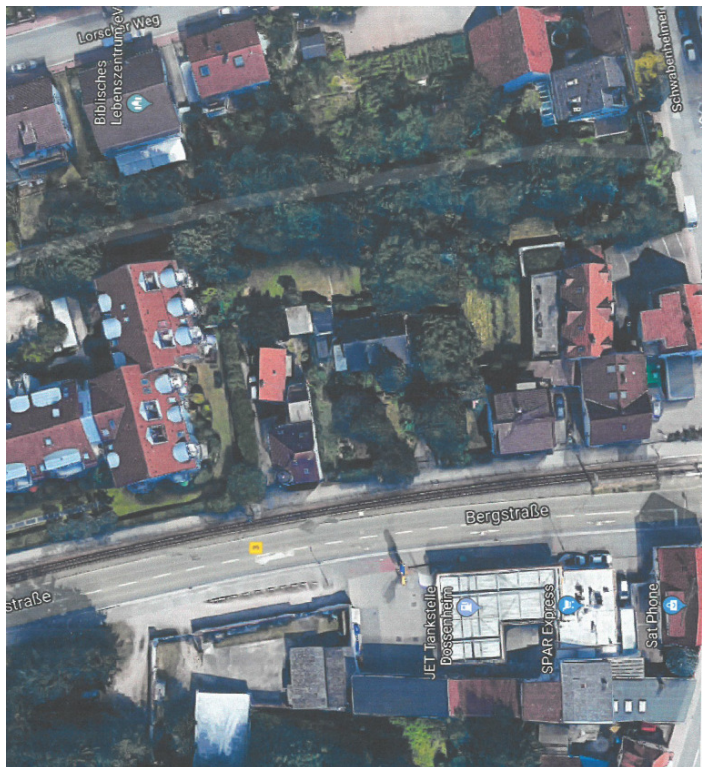
Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Somit darf das Vorhaben unserer Auffassung nach nicht in der geplanten Weise verwirklicht werden.

Wir behalten uns weitere Einwendungen vor.

Anlagen:

- Luftbild Google Maps



Zeitungsbericht Süddeutsche Zeitung  
„Kein Abfluss für Regen“ vom 30.11.2018



Kenntnisnahme

<p><b>c Einwendung 3</b> (16.07.2018)</p> <p>Wie wir erfahren haben wird in der Sitzung des Gemeinderates am 24.07. 2018 um 19 Uhr das oben genannte geplante Bauprojekt vorgestellt.</p> <p>Da bei den meisten der benachbarten Anlieger Bedenken gegen eine starke Verdichtung unserer bisher doch ruhigen Wohngegend bestehen, möchte ich nach Rücksprache mit den betroffenen Anliegern doch rechtzeitig einige Vorschläge an den Gemeinderat richten. Folgende Kriterien bitte wir in die Abwägung der Interessen mit einzubeziehen:</p> <p>Wie Sie sicher wissen, handelt es sich bei dem westlichen Teil der Schwabenheimerstrasse um ein über Jahrzehnte gewachsenes solides Gemeindegebiet, wozu auch der bisher gültige Bebauungsplan beigetragen hat, an den auch alle Anlieger bei der Erstellung ihrer Häuser gebunden waren.</p> <p>Das jetzt vor allem von der Familie des verstorbenen Herrn Kraft veräußerte große Baugrundstück, hat sich im letzten Jahrzehnt zu einem parkartigen Garten mit altem Baubestand, mit vielen im Gemeindegebiet seltenen Vogel- sowie Insektenarten entwickelt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Natur und Landschaftsschutz- Kleinbiotop: Es ist uns Anliegern wichtig, dass dieses für die gesamte Gemeinde wichtige und wertvolle Biotop nicht durch eine extrem verdichtende Bauweise völlig vernichtet wird. Wir möchten dafür plädieren und fordern, dass der mit den Baumaßnahmen beauftragte Investor nach Möglichkeit einen Gutteil des alten Baumbestand erhält, indem das vorgesehene Baugebiet nicht zu stark verdichtet wird, und dieser sich auch in der Höhe der geplanten Bauwerke an den bisher für uns Anlieger verpflichtenden Bebauungsplan bindend hält.</li> <li>2. Art und Maß der baulichen Nutzung: Die wohnliche Atmosphäre der Schwabenheimerstrasse sowie Bergstrasse wird wesentlich auch dadurch geprägt, dass alle Häuser zum Ausbau mit nur 2 Stockwerken, meist mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurden. Diese Bauhöhe sollte bei den jetzt geplanten Neubauten unbedingt eingehalten werden, um den Charakter der Straße, sowie auch das bestehende Mikroklima mit ausreichender Belüftung und genügendem Lichteinfall wenigstens einigermaßen zu erhalten.</li> <li>3. Tiefgarage/ Lärmbelästigung: Wesentlich wäre auch, dass die vorgesehene Tiefgarage zu einer nach Möglichkeit geringen Lärm- und Verkehrsbelastung für die Anlieger führt. Insbesondere muss vermieden werden, dass durch die Ausfahrt einer Tiefgarage, sich die jetzt schon belastende tägliche Rückstau Situation vor der Ampel Schwabenheimerstrasse/ Bundesstrasse nicht weiter verschlechtert.</li> <li>4. Einsicht: Auch sollten geplante Balkone sowie Terrassen des Neubauprojekt so geplant werden, dass dies nicht zu einer Beeinträchtigung der direkten Anlieger führt.</li> <li>5. Wertminderung: Wir möchten natürlich verhindern, dass sich durch eine stärkere Verdichtung des geplanten Baugebietes, mit nachfolgender vermehrter</li> </ol>	<p>siehe „Umwelt“</p> <p>siehe „Städtebau“ siehe „Maß der baul. Nutzung“</p> <p>siehe „Verkehr“</p> <p>siehe „Städtebau“</p> <p>siehe „Städtebau“</p>
---	---

Lärm-und Einsichtbelastung, der Wert unserer vor Jahrzehnten erstellten Häuser sowie der Grundstücke verringert.

Vor allem bei der Genehmigung des Bebauungsplanes erwarten wir Rücksichtnahme auf diese Interessen der Anlieger.

Bei der Abwägung der privaten Belange der Anlieger untereinander, sowie bei der Abwägung der privaten Interessen gegenüber den öffentlichen Belangen, ( nachträgliche Verdichtung eines „ reinen allgemeinen Wohngebietes " ), bestehen wir auf der Abgabe einer Begründung und fordern die Aufnahme unserer o.g. Kriterien in das Verfahren.

Wir bitten darum, dass Herr Bürgermeister Lorenz sowie der Gemeinderat die Bedenken und Wünsche der Anlieger positiv bei dem Bauvorhaben Schwabenheimerstrasse/ Bergstrasse berücksichtigt.

Nachrichtlich:

*„an 7 Familien (Namen aus Datenschutzgründen entfernt!)“*

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.



**d Einwendung 4**  
(22.03.2019)

Wie wir erfahren haben, wird in der Sitzung des Gemeinderates am 26.03.2019 das oben genannte, geplante Bauprojekt nach Überarbeitung der Pläne von 2018, zur weiteren Entscheidung vorgestellt:

Wir - „die Anwohnerinitiative“ - möchten Ihnen zur Entscheidungsfindung für die Abstimmung über die Offenlage der Bebauungsplanänderung „Bergstrasse Nord“ als direkte Anlieger unsere Sorgen mitteilen.

Zu unserem großen Bedauern wurde auf die Vorschläge unserer „Anwohnerinitiative“, sowie auch auf die Anregungen einiger Mitglieder des Gemeinderates anlässlich der Sitzung des Gemeinderates im Sommer 2018, in keiner Weise eingegangen.

Nach den uns inzwischen zur Kenntnis gekommenen überarbeiteten Bauplänen sind die Häuser Richtung Schwabenheimerstrasse weiterhin mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss vorgesehen.

Kenntnisnahme

Die Absenkung des vorderen Hauses um einen Meter, wird durch die zusätzliche Planung eines Satteldaches in der Gesamt- Höhe wieder kompensiert. Das Übertagen dieser drei geplanten Wohnblocks wird den Charakter dieses bisher doch ruhigen und wohnlich gestalteten Teil der Schwabenheimerstrasse nach unsere Einschätzung negativ verändern:

Die Beschränkung der Luftzirkulation, der Wegfall des bisherigen Baumbestandes, die behinderte Sonneneinstrahlung, wird durch die bautechnisch geplante Maximalnutzung des Grundstückes den gesamten Ortsteil mittelfristig in eine Häuserschlucht, entsprechend dem Vorbild vieler Trabantenstädte verwandeln.

Wenn die Stadt diese Bauweise mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss zulässt, ist zu erwarten, dass auch andere Bauvorhaben in Dossenheim, und im Speziellen in der näheren Umgebung des hiesigen Bauvorhabens, auf eine Aufstockung mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss drängen werden. Im bisher gültigen Bebauungsplan ist demgegenüber eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss vorgesehen.

Kenntnisnahme

Anlässlich der jetzt durchgeführten Bürgermeisterwahlen haben alle Kandidaten für das Ziel plädiert, Dossenheim durch Förderung von Grünanlagen und Cafés mit Freisitz auch im Bereich der Schwabenheimerstrasse sowie des Rathauses attraktiver zu gestalten.

Kenntnisnahme

Bei Genehmigung der jetzt geplanten dreistöckigen Wohnanlage wird nach unserer Ansicht das gegenteilige Ergebnis erreicht werden.

Wie Sie aus unseren Ausführungen entnehmen können, haben die jetzt geplanten Baumaßnahmen zunehmend Proteste bei einer immer größer werdenden Zahl von Anliegern ausgelöst:

Bei geplanten 35 Wohnungen auf der Baufläche, mit der Erforderlichkeit der Errichtung einer Tiefgarage, erscheint uns die Parkraumversorgung für diese Nutzung (enormen Bedarf an Parkraum), auch nicht gesichert:

Da die Kreuzung Schwabenheimerstrasse/ Bergstrasse schon jetzt zu Behinderungen durch lange Staus an den Ampeln zu Verkehrsstoßzeiten führt, erscheint das Chaos bei der Ausfahrt einer derart großen Zahl von Fahrzeugen zum Arbeitsbeginn am Morgen voraussehbar.

Die Folge wird sein, dass die Anwohner die Tiefgarage wegen mangelnder Ausfahrtmöglichkeit nicht nutzen können und zusätzlich den knappen Parkraum im Ortszentrum blockieren werden.

Im schalltechnischen Gutachten sind zwar die Ergebnisse der Verkehrszählung und der Prognose-Nullfall 2030 dargestellt. Ein Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Schwabenheimerstrasse / Bergstrasse über ein Verkehrsgutachten ist in der Begründung zur Bebauungsplanänderung jedoch nicht aufgeführt. Ebenso wenig ist die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Zufahrt zur Tiefgarage darge-

Siehe „Verkehr“

stellt.

Aus den zuvor genannten Gründen möchten wir den Gemeinderat darum ersuchen, der Offenlage der genannten Bebauungsplanänderung nicht zuzustimmen. Ziel sollte sein, bei einer zweigeschossigen Bauweise plus Dachgeschoss zu bleiben, wie es im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt ist.

Unser Anliegen ist dabei, den Charakter der Wohnstraße, sowie das Mikroklima mit ausreichender Belüftung und genügendem Lichteinfall wenigstens einigermaßen zu erhalten.

Dadurch soll auch eine Wertminderung unserer zum großen Teil vor Jahrzehnten erstellten Häuser vermieden werden.

Außerdem sollten Balkone sowie Terrassen des Neubauprojekt so geplant werden, dass dies nicht zu einer Beeinträchtigung der direkten Anlieger führt.

Aus ästhetischen Gründen, sowie zur Erhaltung des Wohnkomfort der Neubauwohnungen, mit Balkonen direkt zur Schwabenheimerstrasse, sollte der Vorgarten, mit Balkonen auch im Erdgeschoss, einen Mindestabstand von 5 Metern zur Schwabenheimerstrasse einhalten.

Sofern der Gemeinderat der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zustimmt, werden wir die genannten Argumente ebenfalls im Zuge der Offenlage als Anregung einbringen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei unzureichender Berücksichtigung unserer Belange im weiteren Verfahren eine gerichtliche Überprüfung des geänderten Bebauungsplans in Erwägung gezogen wird.

Nachrichtlich:

„an 9 Familien (Namen aus Datenschutzgründen entfernt!) - (Anlieger der Schwabenheimerstrasse sowie Bergstrasse)

Siehe „Umwelt“

Siehe „Städtebau“

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

**e Einwendung 5**

(29.04.2019)

Anlässlich der Offenlage des Bebauungsplan Entwurf der Gemeinde vom April 2019, haben wir erfahren, dass die Firma QUADRIGA auf dem unserem Anwesen benachbarten Grundstück ( Schwabenheimerstrasse / Bergstrasse ), 4 Wohnblocks mit circa 34 Wohnungen plus großer Tiefgarage plant:

- a. Dies würde zu einer enormen Verdichtung der bisherigen parkartigen Fläche entlang der Schwabenheimerstrasse sowie Bergstrasse führen.
- b. Hierdurch entstünde eine eingeschränkten Belüftung sowie
- c. Eine Verschattung der benachbarten Wohngrundstücke, mit erheblichen Nachteilen für die Bewohner.
- d. Dies würde auch die Wahrung des bisher individuell uneinsehbaren und derzeit qualitativ hochwertigen Lebensraumes der Anwohner, durch die Einsicht in deren Privatsphäre erheblich schädigen.

Siehe „Umwelt“  
Siehe „Städtebau“

Der bisher für den oben genannten Wohnbereich in Dossenheim gültige Bebauungsplan sieht eine maximale Bauhöhe von 2 1/2 Stockwerke vor, woran sich die umliegenden Anwesen auch gehalten haben. Die Anlieger haben ein Recht auf eine 2 1/2 geschossige Bebauung. Der Gemeinderat plant jetzt eine Abänderung des bisherigen Bebauungsplan, um entsprechend den Bebauungs- Vorschlägen der Firma QUADRIGA eine Bebauung des oben genannten Grundstück mit 3 1/2 Stockwerken zu ermöglichen.

Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Nach Ansicht der Anwohner würde diese sehr hohe Bauweise, mit praktisch 4 Stockwerken pro Haus, den Charakter der bisher doch ruhig und wohnlich gestalteten Schwabenheimerstrasse, nach unserer Einschätzung sehr negativ verändern.

Den Kompromissvorschlag des Bebauungsplan Entwurf, mit Absenkung der Tiefgarageneinfahrt um etwa einen Meter, sehen wir nicht als ausreichend an, zumal gleichzeitig das gesamte Bauprojekt durch die Einplanung von Satteldächern, gegenüber dem früheren Bauplan mit Pultdächern, sich weiter erhöhen würde.

Siehe „Städtebau“

Wenn die Stadt diese Bauweise mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss zulassen würde, ist zu erwarten, dass auch andere Bauvorhaben in Dossenheim und speziell in der näheren Umgebung der geplanten Wohnanlage, auf einer Aufstockung mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss bestehen werden.

Siehe „Städtebau“

Im bisherigen Bebauungsplan war dagegen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss vorgesehen.

Dies würde nach unserer Ansicht, eine bisher ruhige und vor allem auch repräsentative Wohnstraße der Gemeinde Dossenheim ( als Visitenkarte der Gemeinde bei Anfahrt von der Autobahn ), in eine wenig attraktive „ Stassenschlucht " eines städtischen Vorort verwandeln.

Weiterhin sehen wir sehr kritisch, den Bau einer sehr großen Tiefgarage für das gesamte Projekt, mit nur einer Aus- sowie Einfahrt zur Schwabenheimerstrasse.

Siehe „Verkehr“

Wie dem Gemeinderat bekannt ist, entstehen schon jetzt vor allem in den Morgenstunden lange Rückstaus vor der Ampel zur Bundesstraße. Diese Situation wird sich nach Erstellung der Tiefgarage sicher weiter verschlechtern und zeitweise die Ausfahrt aus der Tiefgarage, wie auch die aus den privaten Garagen der Anlieger unmöglich machen, was sicher nicht im Interesse der Gemeinde ist.

Siehe „Verkehr“

In dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten, erstellt im Auftrag der Gemeinde Dossenheim, sind die Ergebnisse der Verkehrszählung, sowie der Prognose- Nullfall 2030 dargestellt.

Ein Nachweis über die Verkehrstauglichkeit ist in der Begründung der Änderung des Bebauungsplan jedoch nicht hergestellt worden. Außerdem fehlt die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der geplanten Aus- und Einfahrt der Tiefgarage.

Dies sollte unbedingt vor der endgültigen Erstellung des Bauplan nachgeholt werden. Da der Gemeinderat der Offenlage des Bebauungsplan

Entwurf zugestimmt hat, möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass wir eine Berücksichtigung unserer Argumente bei dem weiteren Prozedere erwarten:

1. Wir können der geplanten extremen Verdichtung der Bebauung auf dem Grundstück „Dossenheim Nord“, sowie der aus unserer Sicht zu hohen Bebauung mit 3 Geschossen plus einem zusätzlichen Dachgeschoss, nach willkürlicher Änderung des Bebauungsplan, nicht zustimmen. ( Begründung Punkt A- D der vorherigen Seite).
2. Die Verkehrstauglichkeit der geplanten Tiefgarage, mit nur einergemeinsam genutzten Aus- sowie Einfahrt zur Schwabenheimerstrasse, sollte unbedingt durch ein verkehrstechnisches Gutachten überprüft werden.
3. Entsprechend der gesetzlichen Grundlage hat eine Abwägung der privaten Belange, gegenüber den öffentlichen Belangen zu erfolgen. Außerdem ist nach kritischer Würdigung eine eingehende Begründung für die geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Vor allem durch die geplante 4-stöckige Bebauung des Grundstückes werden die berechtigten Interessen der Anlieger sehr ungleich gewichtet, wogegen sich vor allem unser Einspruch richtet. Ziel sollte sein, bei einer zweigeschossigen Bauweise plus Dachgeschoss zu bleiben, wie es im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzt ist

Nachrichtlich:

„an 11 Familien / Personen (Namen aus Datenschutzgründen entfernt!) ( Anlieger der Schwabenheimerstrasse sowie Bergstrasse)

Siehe „Städtebau“  
Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Siehe „Verkehr“

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

**f Einwendung 6**

Bergstraße 28, 69221 Dossenheim  
(06.05.2019)

Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „Bergstrasse Nord“, offengelegt seit 15.04.2019.

Zunächst einige Eckdaten

Für das betreffende Gebiet gibt es seit 1994 einen gültigen Bebauungsplan, der Festlegungen u.a. zur Gebäudehöhe, bebaubare Bereiche (Baugrenzen) und Grünordnung enthält. [1][2]

Die Fa. Quadriga, Mannheim, hat Anfangs des Jahres 2018 drei größere Grundstücke im Bereich des genannten B-Plans erworben. Dies sind die Flurstücke 596, 1285/3 und 598/5 mit einer Gesamtfläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> [3].

Nun soll - auf Wunsch der Fa. Quadriga - der gültige Bebauungsplan massiv geändert werden (vorhabensbezogene Bebauungsplanänderung) um deren Bauprojekt realisieren zu können.

Das Flurstück 1285/3, sowie dessen Verlängerung nach Norden hin zum Conceptaplan-Gelände (der östliche Teil von 598/5), gehörten früher zu der ehemaligen Konservenfabrik, und wurden nach deren Betriebseinstellung und Verkauf Ende der 70er Jahre den jeweiligen Anliegern angeboten und von diesen erworben.

Beide Flächen sind unbebaut und wurden bisher gärtnerisch und als Erholungsflächen genutzt. Insbesondere im östlichen Teil stehen mehrere stattliche Bäume. Dieser Bereich wurde im Grünordnungsplan von 1994 [2] als "zu erhalten" festgelegt.

Auch die restlichen betroffenen Flächen enthalten weitere Grün- bzw. Gartenflächen mit diversen Baumarten. Leider wurde ein Teil der Vegetation durch Rodungsarbeiten im Herbst 2018 bereits vernichtet.

Insgesamt sind aktuell jedoch nur ca. 25% der 2.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche bebaut bzw. versiegelt.

Bedeutung von innerörtlichen Grünflächen

Innerörtliche Grünflächen haben viele wichtige Funktionen, deren Bedeutung in Zukunft noch wachsen wird (Stichwort Klimawandel). Nennen möchte ich hier nur:

1. Luftreinhaltung

Grünflächen können Schadstoffe aus der Luft herausfiltern und CO<sub>2</sub> aufnehmen.

Gerade die vielbefahrene B3 - mit Abstand die größte Emissionsquelle in Dossenheim - sowie die Tankstelle (hier werden wie man selbst riechen kann, bei jedem Tankvorgang leichtflüchtige Kraftstoff-Bestandteile freigesetzt), führen zu einer extremen Belastung der Anwohner. Jede Filtermöglichkeit für Schadstoffe ist daher zu begrüßen.

2. Klimaregulierung

Grünflächen sorgen für Frischluft und wirken klimaregulierend.

Ich denke der vergangene Sommer hat gezeigt wie wichtig dies innerörtlich ist.

3. Versickerungsflächen

Kenntnisnahme

Da es sich um einen privaten Garten handelt, hatte dieser nie eine besondere Wirkung auf die Erholungseignung der Öffentlichkeit.

Siehe „Umwelt“

Grünflächen erlauben eine direkte Aufnahme von Niederschlagswasser in das Erdreich. Durch fortschreitende Versiegelung wird mehr und mehr Wasser den Abwasserkanälen zugeführt. Was dies bei einem Starkregen bedeuten kann, mussten einige Einwohner Dossenheims in den letzten Jahren bereits leidvoll erfahren.

#### Geplantes Bauvorhaben

Die aktuelle Planung der Quadriga sieht drei Gebäude entlang der ehem. Gütertrasse (Häuser 1-3) vor. Diese sollen 3 Voll + Dachgeschoss erhalten, wobei man bei der geringen Dachneigung von  $\sim 10^\circ$  schon von 4 Geschossen reden kann. Ferner ein Gebäude entlang der Bergstr. (Haus 4; 2 Voll + Dachgeschoss; Dachneigung ebenfalls  $\sim 10^\circ$ ). Unter einem Großteil (ca. 2/3) der gesamten Fläche sollen eine Tiefgarage und Kellerräume entstehen.

Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Die überbaute Fläche wird ca. 1.100 m<sup>2</sup> betragen; Grün ist nur in kleinen Rand- und Zwischenbereichen vorgesehen. Die o.g. bisher weitgehend zusammenhängenden Grünflächen würden vollständig zerstört und gingen verloren!

Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Wie "erdrückend" eine 3 + DG - Bebauung auf die Nachbarschaft wirkt, kann man an dem Conceptaplan-Bau (Bergstr. 30 - 34) leicht erkennen. Nun soll eine solche Bebauung auch in dem weiteren Bereich Bergstr. Nord erfolgen.

Siehe „Städtebau“

Einwände und Bedenken gegen die Begründung  
(Die Nummerierung entspricht der in der Begründung)

#### 1.2 Lage, Bestand

Zitat:

„Bauplanungsrechtlich waren die Baugrundstücke bisher als Mischgebietsflächen mit offener Bauweise ausgewiesen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, max. 2 Vollgeschossen bei Satteldächern zwischen  $30^\circ$  und  $45^\circ$  Dachneigung.“

Siehe „Städtebau“

Nun sollen die Häuser 1-3 mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit nur ca.  $10^\circ$  -  $15^\circ$  Dachneigung entstehen. Bei dieser geringen Dachneigung wirken die Dachgeschosse wie ein weiteres Vollgeschoss. Ausserdem weicht diese Dachform sehr stark von der bisherigen Bebauung mit wesentlich größerer Dachneigung ab!

#### 1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Zitat:

"Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation / Ortsbild zu erhalten. Hierzu werden u. a. (...) der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen."

Siehe „Städtebau“

Es kann hier weder von „homogener“ noch „aufeinander abgestimmter“ Bebauung die Rede sein. Die Häuser 1-3 wirken durch ihre massige

Größe und Höhe eher wie Fremdkörper.

Ferner kann man eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 600 m<sup>2</sup> wohl kaum als „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ bezeichnen.

#### 1.4 Bedarf

Es besteht zweifelsohne Bedarf an sogenanntem "bezahlbarem" Wohnraum. Dies nicht nur für junge Familien, sondern auch für Azubis, Alleinerziehende, Rentner und andere Personengruppen mit geringen bis mittleren Einkommen. Nur so ist die gewünschte "Durchmischung" auch erzielbar.

Das Bauprojekt steht jedoch im krassen Gegensatz zu diesen Personengruppen. Es entstehen nur hochwertige ETW mit Preisen die vermutlich bei 4.000 EUR/m<sup>2</sup> anfangen werden. Sowohl für Eigennutzer, als auch bei Vermietung, richtet sich das Angebot fast ausschliesslich an gut verdienende Einzelpersonen und Paare; evtl. noch an Studenten-WGs bei mehr als zwei Zimmern.

Es entsteht keine einzige Wohnung die der von der Gemeinde gewünschten Zielgruppe gerecht wird! Im Gegenteil: Durch den Abriß der Bestandsgebäude werden sogar solche vernichtet!

#### 1.14 Umweltauswirkungen

Für alle Punkte wird die geringe Gesamtfläche als Begründung (für mich eher als Ausrede) genommen.

Auch "Kleinvieh macht Mist" und ich finde ca. 1.800 m<sup>2</sup> sind nicht gerade wenig. Da die Grünflächen bisher auch weitgehend zusammenhängend sind - ist deren Wirkung eben nicht bedeutungslos. Welche Bedeutung Grünflächen generell haben, wurde schon oben ausgeführt.

Hier werden die neg. Auswirkungen völlig ausser Acht gelassen, vernachlässigt oder verharmlost um einen für das Bauvorhaben positiven Eindruck zu hinterlassen.

#### Schutzgut Tiere / Pflanzen

Leider wurden durch die im letzten Herbst vorgenommenen Rodungsarbeiten schon Fakten geschaffen. und wertvoller Lebensraum für Tiere vernichtet.

Es befinden sich aktuell noch drei größere, mehrere Jahrzehnte alte, Bäume mit Höhen deutlich über 10m auf dem Gelände. Insbesondere die beiden Nadelbäume dienen - auch größeren Vögeln wie Elstern und Tauben - als Nist- und Brutstätten. Für diese Arten bringen die geplanten Nisthilfen relativ wenig, und auch für Singvögel sind sie kein Ersatz für die bisherigen Gehölze.

#### Schutzgut Wasser

Siehe „Städtebau“

Siehe „Umwelt“

<p>Durch die einen Großteil der Fläche umfassenden Tiefgarage ist eine direkte Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Dieses muß gesammelt und an geeigneten Stellen in das Erdreich abgeleitet werden. Was dort bei erhöhten Regenmengen (Starkregen) passiert lässt sich nicht vorhersagen. Es sind negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu befürchten, wenn diese Ableitung nicht hinreichend sorgfältig erfolgt</p>	<p>Siehe „Erschließung“</p>
<p>Laut Auskunft des Architekten soll das auf den Dachflächen und Dachterrassen anfallende Wasser direkt in die Kanalisation geleitet werden - ein weiterer Widerspruch zu den Vorgaben der Begründung. (3.7)</p>	<p>Siehe „Erschließung“</p>
<p>Schutzgut Mensch / Bevölkerung</p>	
<p>Dieser Absatz zeugt von keiner guten Recherche und ist ein gutes Beispiel für die o.g. Verharmlosung der Auswirkungen.</p>	
<p>Es geht hier nicht um den Verlust von "Aussichtsmöglichkeiten", sondern um massive Einschränkungen für alle umliegenden Nachbarn.</p>	<p>Siehe „Städtebau“</p>
<p>Durch die geplanten Gebäudehöhen und Abstände zu den Nachbargebäuden, kommt es zu enormen Beschattungen, vermutlich zusätzlichen Schallreflexionen, und massiven Beeinträchtigungen der Privatsphären der Nachbarn. Dazu kommen zusätzlicher Lärm durch die neuen Bewohner und eine Verschlechterung der Umweltqualität durch den Wegfall von fiterwirk-samen Grünflächen.</p>	
<p>- Energie</p>	
<p>Eine Nutzung von Solarenergie ist durch die geringe Dachneigung nur durch Aufständigung möglich, was zu weiteren Höhenzunahmen und Abschattungen führt. Ferner ist dies derzeit vom Bauherr nicht geplant.</p>	<p>Siehe „Umwelt“</p>
<p>Bei Neubauprojekten sollte grundsätzlich die Solarnutzung nicht einfach nur zulässig sein, sondern gefordert werden! Nur so lässt sich die Energiewende stemmen.</p>	
<p>- Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</p>	
<p>Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige vielleicht eingeschränkte, aber durchaus wichtige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz und die Menschen die aktuell dort leben, ausüben!</p>	
<p>2.5 Überdauerbare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</p>	
<p>Hier werden - ohne Rücksicht auf die Anwohner bzw. die bestehende Bebauung die im bisherigen B-Plan ausgewiesenen Baugrenzen erheblich überschritten und rein an die Belange des Investors angepasst.</p>	<p>Siehe „Städtebau“</p>
<p>Von einer "auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen" abgestimmten Planung kann keine Rede sein. Es werden nur die Minimalanforderungen der Baugesetze erfüllt.</p>	



<p>2.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</p> <p>Hier ist anzumerken, daß die Verkehrssituation durch die geplante nur einspurige TG Ein- bzw. Ausfahrt auf die Schwabenheimer Str. - insbesondere zu Stoßzeiten - problematisch ist und u.U. zu Rückstaus auf die B3 führen könnte.</p> <p>3.6 Stellplatzverpflichtung</p> <p>Es wäre schön, wenn die Bevölkerung mehr auf das Auto verzichten würde, aber die Realität -zumindest für die nächsten Jahre - sieht leider anders aus.</p> <p>Entgegen der Annahme ist sogar mit einer erhöhten PKW-Dichte zu rechnen. Derzeit beträgt die PKW-Dichte in Dossenheim ca. 6000 PKW / 12000 Einw = 0,5 PKW / Einw [4] Betrachtet man die Zielgruppe, für die die neuen Wohnungen in Frage kommen (s.o.), so ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>eher mit 2 Personen / Wohnung (insgesamt ca. 80 Personen).</li> <li>einer höheren PKW-Dichte von 0,7 - 0,9 zu rechnen.</li> </ol> <p>Wer es nicht glaubt, sollte sich mal in seinem Bekanntenkreis umschauen wer wie zur Arbeit gelangt, und wieviele PKW sich im Haushalt befinden. Dazu kommt noch der anhaltende Trend zum Zweit- oder gar Drittwagen.</p> <p>Damit ergibt sich eine zu erwartende PKW-Zahl von min. <math>0,7 * 80 = 56</math>. Geplant sich jedoch nur 36 TG-Stellplätze (einer pro Wohnung). Die geplante Anzahl der Stellplätze wird nicht annähernd ausreichen!</p> <p>Die aktuell schon angespannte Parkplatzsituation in Dossenheim wird sich weiter verschärfen, und spätestens wenn die geplante Bebauung Raiffeisenplatz erfolgt (Wegfall von ca. 60 PKW - Stellplätzen!) sich potenzieren.</p>	<p>Siehe „Verkehr“</p> <p>Siehe „Verkehr“</p>
<p>Zusätzliche Punkte die mich als direkten Anwohner insbesondere betreffen</p> <p>Haus Nr. 4</p> <p>Für das Grundstück 598/5 sieht der akt. B-Plan eine Baugrenze entlang der B3 mit ca. 11x10 m<sup>2</sup> vor. Das geplante Gebäude wird nun doppelt(!) so groß wie die derzeitige Baugrenze vorsieht. Auf beiden Seiten (Nord-/ Südseite) wird nur der rechtlich geforderte Mindestabstand - hier ca. 3,5 m - gewahrt.</p> <p>Da - historisch leider so gegeben - mein Haus direkt an die Grenze gebaut ist, führt dies zur der absurden Situation, daß sich die beiden Giebelwände in nur eben diesen 3,5 m Abstand befinden würden. In der betreffenden Giebelwand meines Hauses befindet sich ein Fenster, das die einzige natürliche Lichtquelle für den dahinterliegenden Raum darstellt. Eine so nahe Bebauung führt zu dermaßen großen Abschattungen, daß ein Aufenthalt nur noch bei Kunstlicht möglich wäre.</p>	<p>Siehe „Städtebau“</p> <p>Sofern Gebäude die Mindestabstände zur Grundstücksgrenze unterschreiten, sind die Wände als Brandwand (i.d.R. ohne Öffnungen) auszuführen. Das betref-</p>

Ausserdem kann man m.E. nicht mehr von einer offenen Bebauung sprechen!  
Hier sollte man auf die Vorgaben des bisherigen B-Plans bestehen, und das Haus 4 entsprechend kürzer gestalten.

#### Haus Nr. 3

Die - zugegeben subjektive - erdrückende Wirkung des geplanten Gebäudes habe ich schon oben genannt.  
Zusätzlich wird allerdings auch eine nicht unerhebliche Beschattung (gerade in den Nicht-Sommermonaten wenn die Sonne tiefer steht) erfolgen, die die Nutzung meines Gartens deutlich einschränkt.

#### Tiefgarage (TG)

Auch der Abstand der TG zu meinem Gebäude ist relativ gering. Ich befürchte daß durch die Baumaßnahmen Schäden hervorgerufen werden.

Ferner befürchte ich - wie oben beschrieben - negative Auswirkungen durch unzureichend abgeleitetes Niederschlagswasser.

#### Fazit

Das geplante Bauprojekt geht völlig am eigentlichen Bedarf vorbei.  
Es wird kein „bezahlbarer“ Wohnraum geschaffen - sondern im Gegenteil solcher vernichtet. Das Angebot an hochpreisigen Wohnungen in Dossenheim ist derzeit durchaus ausreichend (s. jüngste Bauprojekte in der Hauptstraße).

Es bringt für die Wohnsituation in Dossenheim keine Verbesserungen, jedoch für alle - auch die Gemeinde (Verkehr, Parkplatzsituation) - nur Nachteile!

Die B-Plan-Änderung folgt rein den Wünschen der Investoren, ohne die Belange der Umwelt und der betroffenen Anwohner auch nur im geringsten zu berücksichtigen.

Es kann nicht die Aufgabe der Gemeinde / des Gemeinderats sein, die Wirtschaftlichkeit eines Bauprojekts zu sichern, in dem ein gültiger(!) Bebauungsplan so massiv geändert wird. Hier wird nur auf Kosten der Anwohner und der Allgemeinheit die Rendite einiger Investoren und (ehemaligen) Grundstücksbesitzer maximiert!

Die bisher vorgenommenen Änderungen an der Planung sind nur marginal und wirken sich auf die Gesamtsituation kaum aus.  
Anstatt über Dachmaterialien und Fassadengestaltung zu diskutieren wäre es besser gewesen auf die Anwohner zuzugehen, und diese nach den Auswirkungen des Projekts auf sie zu fragen!

Gerade wir Anwohner entlang der B3 leben in dem Bereich in Dossenheim, der am stärksten belastet ist. Fast 14.000 Fahrzeuge pro Tag [5]

fende Fenster ist auch nicht über eine Baulast gesichert.  
Auf das betreffende Fenster wird dahingehend Rücksicht genommen, dass durch die Einhaltung der Abstandsflächen des Neubaus eine für diese Situation angemessene Belichtung verbleibt.

Siehe „Umwelt“

Siehe „Erschließung“

Siehe „Erschließung“

Siehe „Städtebau“

Siehe „Verkehr“

Siehe „Städtebau“

führen zu einer tagsüber durchgängigen Lärmbelästigung und enormen Schadstoffemissionen.

Dazu kommt noch die Tankstelle, die weitere Schadstoffe und zusätzlichen Lärm hervorruft (Türenschiagen, Hupen, Geschrei, lose Metalldeckel, nächtliche Kraftstofflieferungen etc.)

Die jüngsten Bauprojekte in Dossenheim (Bahnhof, Goethestraße) haben gezeigt was passiert, wenn man Investoren zu unkritisch gegenübertritt. Es wäre an der Zeit, aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen!

Meine Forderungen - wenn die "Nullvariante" überhaupt keine Option sein sollte - sind daher:

Mehr Orientierung am akt. gültigen B-Plan d.h.

- max. 2 Vollgeschosse auf der gesamten Fläche
- insgesamt weniger Wohnungen und eine höhere Stellplatzrate von min. 1,5 pro Wohnung
- weniger Verdichtung zugunsten größerer Grünflächen

Hier könnte das Haus 2 entfallen. Dies hätte zwei wesentliche Vorteile:

Haus 1 könnte etwas weiter einrücken, so daß eine vernünftige TG-Zufahrt, die gleichzeitiges Ein- und Ausfahren ermöglicht, realisierbar wäre.

Der dann größere Raum zwischen den beiden verbliebenen Häusern könnte zu einem grünen Begegnungszentrum für die Bewohner gestaltet werden.

- Baufenster für Haus 4 in Nord-Süd-Richtung kleiner als geplant (max. 13m Länge) um ausreichend Abstand der Gebäude zueinander zu haben (nicht nur der gesetzliche Mindestabstand).

Meine Familie hat schon zwei Mal Gelände zu Gunsten der Allgemeinheit abgegeben (Ausbau der B3 Anfang der 50er-, zweigleisiger Ausbau der OEG in den 90er-Jahren) - beide Male mit einer Verschlechterung der Wohnqualität und Wertverlust verbunden.

Ich bin der Ansicht, daß die Gemeinde nun auch einmal meine Interessen angemessen berücksichtigen könnte!

Quellennachweise:

- [1] Bebauungsplan "Bergstrasse Nord" vom 28.09.1994
- [2] Grünordnungsplan "Mischgebiet Bergstrasse Nord" vom 05.08.1994
- [3] aktuelle Flurkarte des Gebiets; Stand 08/2018
- [4] KBA, Stand 01.01.2018
- [5] Schalltechnisches Gutachten (Anlage zur B-Plan-Änderung)

Siehe „Städtebau“

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

**g Einwendung 7**

(13.05.2019)

durch die Offenlegung des Bebauungsplanes Bergstraße Nord haben wir über die Veränderungen dessen erfahren. Auch die Vorstellung des Bauplanes für das Grundstück Schwabenheimer Straße 36 durch die Firma QUADRIGA konnten die Kritikpunkte, welche wir im Folgenden auch nochmals aufgreifen möchten, nicht widerlegen.

Zunächst möchten wir hier auf die Höhe der Gebäude eingehen. Die geplanten 3 1/2 Stockwerke führen zu einem Verlust des bisherigen wohnlichen Charakters der Schwabenheimer Straße. Ein Anreiz ist dadurch gegeben, dass auch weitere Eigentümer diese Möglichkeit nutzen, um auch ihre bereits vorhandenen Gebäude zu erhöhen. Darüber hinaus entsteht durch die dichte Bebauung natürlich auch eine Wertminderung der bereits vorhandenen Gebäude. Auch der Faktor Lärm wird hier zu einer Wertminderung beitragen, denn es entsteht - neben dem bereits, durch die Starke Frequentierung der Schwabenheimer Straße, vorhandenen Straßenlärm - ein weiterer Lärmfaktor, indem Balkone Richtung Schwabenheimer Straße gebaut werden.

Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Betrachten wir nun die genannten Punkte, so ist es für uns keine zufriedenstellende Lösung, das erste Haus um einen halben Meter abzusenkten. Auch im Hinblick auf den baulichen Charakter der Wohngegend wäre es unserer Meinung nach sinnvoller, Gebäude zu errichten, die maximal 2 1/2 Stockwerke umfassen - hier insbesondere auch das erste Gebäude in der Schwabenheimer Straße.

Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Eine Verdichtung von Wohnungen führt natürlich auch zu einer Ansammlung von Müll, welche beseitigt werden muss. Dies führt in der Regel zu großen Behältnissen, die zur Leerung abgestellt werden müssen. Es stellt sich uns die Frage, wo dies stattfinden soll. Auf dem Bürgersteig würden die Behältnisse zu einer erheblichen Behinderung der Fußgänger - insbesondere derer mit Kinderwagen oder auch behinderten Menschen in Rollstühlen - führen, auf der Straße stellen diese eine deutliche Verkehrsbehinderung auf einer Straße dar, die stark befahren ist.

Siehe „Erschließung“

Darüber hinaus fällt bei ungefähr 35 Wohneinheiten natürlich auch einiges an Sperrmüll an. Wo werden hierfür geeignete Flächen zur Verfügung gestellt? Man betrachte hierzu den Ablageplatz der Gebäude der Bergstraße 34. Kaum ist der Müll beseitigt, wird neuer Müll abgeladen. Natürlich wäre es sinnvoll, einen solchen Ablageplatz in der Nähe der Straße einzurichten (in diesem Fall an der Schwabenheimer Straße), um möglichst kurze Wege bei der Beseitigung zu erzielen. Doch wo wäre hier der ästhetische Aspekt berücksichtigt — gerade auf einer Straße, welche viele Menschen in den Ortskern Dossenheims führt?

Doch nicht nur Müll sammelt sich bei einer Verdichtung von Wohnungen an, auch eine Häufung von Fahrzeugen ist eine Konsequenz vieler Wohneinheiten. Die geplante Tiefgarage soll lt. Plan 35 Stellplätze zur Verfügung stellen — einen Stellplatz pro Wohneinheit. Wo werden die übrigen Fahrzeuge abgestellt? Die Parkplätze im Bangert sind teilweise an Firmen in der Bahnhofstraße vergeben, die freien Parkplätze sind für maximal zwei Stunden nutzbar. Im Lorscher Weg sind auch kaum Parkplätze zu finden. Eine weitere Häufung von Parken in Einfahrtsbereichen ist zu erwarten.

Siehe „Verkehr“

Das, unserer Meinung nach, größte Problem stellt aber die Verkehrsregelung im gesamten Bereich der Schwabenheimer Straße, der B3, des Lorscher Weges und des Bangerts dar. Schon heute ist es nur schwer möglich aus dem Bangert heraus zu fahren und links auf die Schwabenheimer Straße einzubiegen. Fast täglich ist es nicht möglich, links abzubiegen. Stattdessen muss rechts abgebogen werden, um den Weg über den Lorscher Weg zur B3 zu wählen, um zum unteren Teil der Schwabenheimer Straße zu gelangen. Unserer Meinung nach ist es somit auch nicht möglich, dass Fahrzeuge, welche aus der Tiefgarage kommen, hier eine andere Erfahrung machen können.

Siehe „Verkehr“

Weiter oben kommen immer wieder andere Fahrzeuge aus dem Lorscher Weg auf die Schwabenheimer Straße, sodass eine Ansammlung

von Fahrzeugen entsteht, die weit über den Lorscher Weg hinaus nach oben reicht.

Kommen nun Fahrzeuge von unten und möchten nach links in die Tiefgarage einbiegen, ist dies kaum möglich, da von oben, wie bereits beschrieben, immer weitere Fahrzeuge nachkommen. Dies führt zu einem Rückstau, welcher sich dann auch auf den Verkehr auf der B3 — sowohl Autos als auch Straßenbahn — auswirkt.

Das Chaos ist hier für uns, die täglich dort mit unseren eigenen Fahrzeugen unterwegs sind, schon jetzt deutlich zu erahnen.

Ebenso möchten wir auch nochmals darauf hinweisen, dass Fahrzeuge, sofern kein Stau in der Schwabenheimer Straße ist, bei einer grünen Ampelschaltung so beschleunigen, dass auch jetzt schon oftmals fast Unfälle passiert wären. Auch hier sehen wir einen deutlichen Anstieg der Unfallgefahr.

Wir bitten Sie, die von uns genannten Punkte bei dem endgültigen Entschluss zu beachten und somit auch die Belange der bisherigen Anwohner zu berücksichtigen

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

**h Einwendung 8**

(10.05.2019)

prinzipiell spricht nichts gegen eine Bebauung eines freien Baugrundstückes, jedoch macht es einen Unterschied was und warum gebaut wird.

Es gibt bereits einen bestehenden Bebauungsplan, der eine moderate Bebauung vorsieht. Die geplante Änderung ist unserer Meinung nach zu massiv und dient ausschließlich der Gewinnmaximierung des Investors. Insbesondere ist hier die Höhe und Dichte der Bebauung zu bemängeln.

In der Umfeld-Bebauung Richtung B3, Schwabenheimer Straße und Lorscherweg findet man nur eine 2 geschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss (teilweise ausgebaut). Die vorgesehene Bebauung erhält ein zusätzliches Geschoss, das die umliegenden Häuser wie Türme deutlich um 3 - 3,4 m überragt. Das kann man den vorgelegten Plänen entnehmen und würde es auch besser am Modell erkennen, wäre ein anderer Maßstab gewählt worden. Ob die angestrebte „homogene und hochwertige Bebauung“ das Ortsbild tatsächlich „verträglich“ macht, sei angezweifelt.

Das zum Abriss vorgesehene Haus in der Schwabenheimer Straße 36 hat eine Firsthöhe von 11,15 m. Der dieses Haus zu ersetzende Neubau hat trotz dessen Absenkung eine Firsthöhe von 12,43 m und ist fast doppelt so breit wie das bisherige Haus. Dieses Gebäude ist trotz ansteigender Straße um 1,30 m höher als die anschließende Bebauung Schwabenheimer Straße 32.

Hier sollte man sich bei einem Ortstermin von den Ausmaßen überzeugen.

Eine Vorstellung wie bedrückend solche Bauten direkt an der Straße sind, kann man sich aktuell am Neubau in der Goethestraße machen. Die Gebäude sind ebenfalls zurückversetzt, reduziert man noch die entsprechenden Geschosse, so hat man eine Vorstellung über Höhe und Breite (alternativ kann man sich die Bebauung mit 3 Geschossen+ Dach am OEG-Bahnhof in Schriesheim ansehen).

Diese (in der Goethestraße) auch damals „dem Ortsbild angepasste“ und angepriesene Bebauung können wir jeden Morgen bei der Ausfahrt zur B3 „bewundern“.

Mittlerweile ist sich ein Teil des Gemeinderates dieser damaligen Fehlplanung und der Kritik aus der Bevölkerung bewusst und man sollte hier nicht noch einmal den selben Fehler machen.

Das Ziel sollte eine Reduzierung der Gebäudehöhe entlang der Gütertrasse um 1 Stockwerk sein um eine dem Umfeld verträgliche Bebauung zu erreichen.

Die vorgestellte Änderung hat auch Auswirkungen auf künftige Bauprojekte, wie das Bauamt auf Nachfrage bei der Planvorstellung am 16.04.19 bestätigte. Die geplante Bebauung in Höhe und Breite kann für zukünftige Bauvorhaben im Bereich des Lorscherweges herangezogen werden. Hier gilt es schon jetzt diesen Umstand zu berücksichtigen damit im Lorscherweg keine Wohnblöcke entstehen können.

Der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum, wie es der Gemeinderat fordert, ist bisher noch kein Investor aufgrund fehlender Vorgaben nachgekommen und dieser wird es laut seiner Aussage bei der Planvorstellung am 16.04.19 auch nicht tun. Somit wird es wieder Wohnun-

Siehe „Städtebau“

Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Siehe „Städtebau“

Kenntnisnahme

Siehe „Städtebau“

<p>gen für Topverdiener geben.</p> <p>Letztendlich hat der Investor einen sehr guten Schnitt gemacht und ist verschwunden, die Gebäude jedoch verbleiben für die nächsten 50 Jahre, der Gemeinderat und viele Anwohner sind entsetzt über die massive Bebauung und der laute Ruf nach bezahlbarem Wohnraum ist wieder verhallt.</p>	
<p>In der Begründung zur Bebauungsplanänderung werden die Auswirkungen des Bauvorhabens als minimal dargestellt und verharmlost („aufgrund der geringen Gebietsgröße und der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen ist mit nicht erheblichen Auswirkungen... zu rechnen), hier stellt sich die Frage ob man ein Baugrundstück von ca. 2500 qm, eine darauf geplante sichtbare Bebauung von ca. 1000 qm und einer nicht sichtbaren in Form einer Tiefgarage von ca. 2000 qm als gering bezeichnen kann.</p>	Siehe „Umwelt“
<p>Zu den Umweltauswirkungen der Begründung gibt es folgende Anmerkungen.</p> <p>Pkt. Schutzgut Tiere/Pflanzen: Nachdem bereits Tatsachen durch Abholzung des Baum- und Buschbestandes geschaffen wurden, kann man richtigerweise nur noch unattraktiven Lebensraum für Tiere finden. Die empfohlenen Nistkästen helfen hier wenig.</p>	Siehe „Umwelt“
<p>Pkt. Schutzgut Wasser/Böden Entgegen der Forderung ermöglicht die geplante Flächenversiegelung keine Versickerung in den Erdboden und Zuführung dieses Wassers in das Grundwasser. Laut Aussage des Architekten bei der Planvorstellung am 16.04.19 wird das Dachflächenwasser komplett in die Kanalisation abgeleitet und das Oberflächenwasser fließt auf der Decke der Tiefgarage an deren Ränder, wo es sich dann einen Weg nach unten sucht. Hier besteht eine Gefahr für die angrenzenden Wohnhäuser.</p>	Siehe „Umwelt“
<p>Somit werden folglich auch die beschriebenen Maßnahmen (Pkt. 1.11.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung) in Bezug auf die Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß Pkt. 3.7 — „Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser“ nicht genügend bzw. überhaupt nicht berücksichtigt.</p>	Siehe „Umwelt“
<p>Durch die dichte Bebauung wird es nicht genügend Bäume geben, die die Luftverunreinigungen durch die Tankstelle an der B3 und des Kreuzungsbereiches Schwabenheimer Str. auffangen. Die letzten alten Bäume werden wohl auch noch weichen müssen.</p>	Siehe „Umwelt“
<p>Ein weiterer wichtiger Punkt wurde gar nicht beschrieben, die praktische Müllentsorgung. Hierzu gibt es in den Planunterlagen und vom Planer keine Informationen. Aufgrund der vielen Wohnungen wird die Müllentsorgung wohl in Form von 4-Rad Behältnissen erfolgen. Nur wo stehen diese zur Abholung durch den Entsorger? Vermutlich aneinander gereiht auf dem Gehweg in der Schwabenheimer Str., wodurch dann keine Fussgänger, Kinderwagen oder ältere Menschen mit Gehhilfe mehr vorbeikommen und auf die Straße ausweichen müssen. Dies bringt eine zusätzliche Gefahrensituation zu dem schon jetzt hohem Verkehrsaufkommen und den zukünftig ein- und ausfahrenden Autos der Tiefgarage.</p>	Siehe „Erschließung“
<p>Laut Architekt und Investor geht der Trend weg vom Auto und hin zu Fahrrad und ÖPNV, daher wird eine höhere Parkplatzanzahl abgelehnt. Leider ist das nur ein Wunschdenken, denn die Realität zeigt, dass mit mind. 2 PKWs pro Mehrpersonenzwohnung zu rechnen ist (einer für den Weg zur Arbeit und der andere für den innerörtlichen Kindertransport zu Kindergärten, Schulen und Freizeitaktivitäten) und dabei handelt es sich nicht nur um Kleinwagen. Hierdurch wird die angespannte Parkplatzsituation in den umliegenden Straßen weiter verschärft, dabei ist</p>	Siehe „Verkehr“

die geplante Bebauung am Raiffeisenplatz noch gar nicht berücksichtigt.

Das Thema Fahrradabstellplatz ist in den Unterlagen ungenügend behandelt. Selbst wenn die Annahme des Architekten einträfe, müssten bei einer geplanten Bewohnerzahl von 90 Personen mindestens 50 Fahrradplätze eingeplant werden. Diese sind oberirdisch nicht zu finden. Die vorgesehene TG-Räumlichkeit von 35 qm in Haus 1 (und das für alle Häuser) ist absolut nicht ausreichend. Hierzu fehlen entsprechende Vorgaben.

Des Weiterem ist noch zu bemerken, dass die Gemeinde Dossenheim und dessen Gemeinderat permanent die Energieeffizienz in allen Bereichen einfordert. In der vorgestellten Änderung und deren Begründung ist nichts zu finden. Kein Verweis auf z.B. Passivhausstandards oder die Verwendung alternativer Energieträger (Wärmepumpe). Die Neigung der geplanten Dächer ist zu gering für Solaranlagen und das Aufstellen von Panels würde zur „Erhöhung“ der Bebauung beitragen.

Es ist abschließend festzustellen, dass in letzter Zeit größere Bauprojekte immer höher, massiver und dichter als die Umfeldbebauung werden, besonders bei Investorenprojekten. Leider wird dadurch das noch ortstypische Erscheinungsbild mit seinen 2-3 geschossigen und markanten Häusern (z.B. Bergstraße 28) sowie der Flair Dossenheims zu Gunsten einer Stadtbebauung mit hohen Häusern immer mehr aufgegeben.

Wir hoffen, dass der Gemeinderat die vorgestellte Änderung 1 des Bebauungsplanes „Bergstraße Nord“ noch einmal überdenkt und überarbeitet.

Eine entsprechende Anzahl Fahrradabstellplätze muss gem. LBO im Bauantrag nachgewiesen werden.

Siehe „Umwelt“

Siehe „Städtebau“

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.



**i Einwendung 9**

(12.05.2019)

anlässlich der Gemeinderatssitzung im April 2019 - hier Entwurf Offenlegung des Bebauungsplan Nord- haben wir erfahren, dass es erhebliche Änderungen des Bebauungsplans Bergstraße Nord gibt.

Auf dem veräußerten Grundstück der Schwabenheimer Str. 36 möchte die Firma QUADRIGA mehrere Wohnblocks mit ca. 35 Wohnungen errichten.

Durch die geplanten 3 1/2 Stockwerke kommt es zu einer sehr dichten Bebauung. Dies führt zu einer schlechteren Wohnqualität und erheblichen Wertminderungen der bisherigen Grundstücke.

Die vorgesehene Höhe der Bauwerke führt dazu, dass der bisherige wohnliche Charakter der Schwabenheimer Straße verloren geht. Die jetzigen Anwohner werden die Änderung des Bebauungsplans sicherlich in Zukunft nutzen und ihre Häuser ebenfalls um weitere Stockwerke erhöhen.

Desweiteren kommt es zu einer größeren Lärmbelastigung, da die Balkone Richtung Schwabenheimer Straße geplant sind. Im ganzen Straßenzug ist dies bisher nicht der Fall.

Der Kompromiss das erste Haus um einen halben Meter abzusenken ist u.E. keine Lösung.

Bei der jetzigen Planung kommt es zu einer erheblichen Verdichtung der Fläche.

Sehr skeptisch sehen wir die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Hier soll es nur einen Zugang geben. Schon heute kommt es an der Ampel zur B3 zu erheblichen Stauungen.

Der Verkehr staut sich bis hinter die Zufahrt Lorscher Weg und dies nicht nur zu den Stoßzeiten morgens und abends. Eine Einfädelung z. B. aus dem Weg im Bangert ist des Öfteren nicht möglich, da die Verkehrsteilnehmer auf ihr Vorfahrtsrecht bestehen; somit wird man gezwungen anstatt nach links nach rechts abzubiegen. Wie soll dann eine Einfädelung aus der Tiefgarage möglich sein.

Bei der Einfahrt in die Tiefgarage kommt es wahrscheinlich zu einem Rückstau auf die B 3. Denn auch hier werden die Verkehrsteilnehmer auf das Vorfahrtsrecht bestehen, besonders wenn die Ampel grün ist. Dieses Chaos ist sicherlich nicht im Sinne der Gemeinde.

Des Weiteren ist uns aufgefallen, dass in der Tiefgarage max. 35 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Heute haben wir schon massive Probleme mit Stellplätzen; Die Straßen in der Umgebung sind schon beidseitig zugeparkt; die vorhandenen Stellplätze im Bangert sind an Firmen in der Bahnhofstrasse vergeben bzw. die Parkzeit beträgt 2 Stunden. Die Aussage es seien kleine Wohnungen, somit werden keine weiteren Autos vorhanden sein, können wir so nicht hinnehmen. Die Hof- sowie die Garageneinfahrt sind bei uns schon heute teils zugeparkt.

Siehe „Städtebau“

Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Siehe „Umwelt“

Siehe „Städtebau“

Siehe „Verkehr“

Siehe „Verkehr“

Ein weiteres Problem sehen wir bei der Müllbeseitigung. Da es größere Wohneinheiten geben wird, gibt es auch größere Behältnisse. Wo sind diese vorgesehen und wie erfolgt die Leerung bzw. wo werden diese zur Abholung bereitgestellt? Etwa so wie im Rebgarten? Hier waren die Behältnisse diese Woche auf der Straße zur Abholung bereitgestellt - der Gehweg ist zu schmal. Sollte dies hier auch so sein, können weder Fußgänger; Menschen mit Kinderwagen bzw. Behinderung den Gehweg benutzen; werden diese auf die Straße (wie im Rebgarten gesehen) gestellt ist dies eine Verkehrsbehinderung.

Die privaten Belange werden bei der geplanten dichten und vor allem sehr hohen Bebauung u. E. in keinster Weise berücksichtigt.

Um den bisherigen, einheitlichen, ruhigen Charakter dieser Wohngegend zu erhalten sollte zumindest das vordere Gebäude in der Schwanheimer Straße 2 <sup>1</sup>/<sub>2</sub> Stockwerke nicht überschreiten.

Siehe „Erschließung“

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

**j Einwendung 9**  
(17.05.2019)

die Änderung des seit 1994 gültigen Bebauungsplans sieht vor, dass vorhabensbezogen alle bisherigen Bauvorschriften aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch Einzelfallregelung ersetzt werden.

Bei der Änderung des Bebauungsplans bitte ich zu berücksichtigen:

Neben der hohen Nachfrage nach (bezahlbarem!) Wohnraum besteht in Dossenheim ein Mangel an öffentlichen Parkflächen. Straßenzüge sind weitestgehend zugeparkt.

Nun sieht die geplante Änderung des Bebauungsplans Bergstraße Nord vor, dass pro Wohnung lediglich 1 Stellplatz vorzusehen ist. § 74 Abs. 2 der LBO erlaubt es, die Stellplatzverpflichtung auf bis zu 2,0 Stellplätzen pro Wohnung zu erhöhen, soweit Gründe des Verkehrs dies erfordern.

Bereits jetzt ist die Verkehrssituation in angrenzenden Straßen wie Lorscher Weg oder Schwabenheimer Straße angespannt. Zusätzlicher Anliegerverkehr, der bei Verzicht auf die Geltendmachung der Stellplatzverpflichtung mehr als wahrscheinlich ist, würde sowohl den Verkehrsfluss als auch den Einsatz von Einsatzfahrzeugen erheblich beeinträchtigen.

Um einem Verkehrskollaps auch innerhalb der Gemeinde entgegenzusteuern, sollte die Gemeindeverwaltung bei Änderungen von Bebauungsplänen — insbesondere bei der Vergabe von Projekten an Bauträger — die örtlichen Gegebenheiten in besonderem Maße berücksichtigen.

Siehe „Verkehr“

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

**k Einwendung 10**

(15.05.2019)

hiermit möchten wir Ihnen folgende Einwände und bedenken gegen das Bauvorhaben „Bergstraße Nord“ Schwabenheimerstraße erklären

**1. Gebäudehöhe/ Baufenster**

Die Gebäudehöhe des 1. Hauses an der Schwabenheimerstraße ist trotz Tieferlegung immer noch höher als die benachbarten Häuser rechts und links davon. Die Gebäudehöhe wurde von dem Haus auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermittelt. Die Gebäudehöhen sollten ja von der Bergstraße her ansteigen, passend zum Straßenbild.

Zudem wird das Dachgeschoss durch die 15° Dachneigung zum 4. Vollgeschoss und ähnelt keineswegs, so wie vom Architekten dargestellt, den Dachausbauten der Nachbarhäuser und wirken dadurch für das Dossenheimer Stadtbild zu wuchtig.

Für das Ortsbild wäre eine an die Nachbarhäuser angepasste Dachneigung passender.

Die maximale Bauhöhe von 2 Stockwerken plus Dachgeschoss sollte wie im bisher gültigen Bebauungsplan eingehalten werden.

Bei Genehmigung dieser von der Quadriga geplanten Bauweise mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss, ist zu erwarten, dass auch andere eventuelle Bauvorhaben in direkter oder näherer Umgebung der Wohnanlage auf eine Aufstockung mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss bestehen werden.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan dürfen die Baufenster der Häuser: Schwabenheimerstr.38, Bergstr.24 und Bergstr.28 direkt bis an die Grundstücksgrenze zum Quadriga Gelände sein. Dies sollte auch im neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden, damit in Zukunft keine öffentlich rechtliche Probleme entstehen und den jetzigen Besitzern Nachteile entstehen.

**2. Tiefgarageneinfahrt**

Die Tiefgarageneinfahrt ist immer noch nicht klar geregelt. Verkehrsbehinderung durch ein und ausfahrende Fahrzeuge, Stellfläche und Sicht auf die Schwabenheimerstr. an der Ausfahrt der Tiefgarage ist zu gering.

Die geplanten 36 Tiefgaragenplätze (1 pro Wohnung), sind definitiv zu wenig. Da ja heute schon die meisten Haushalte einen Zweitwagen besitzen, sind die Plätze nicht ausreichend.

Die jetzt schon zu geringen Parkmöglichkeiten an den Straßen werden durch die neuen Anwohner und deren Besucher nicht ausreichen.

Besteht eigentlich nicht die Möglichkeit die Tiefgarage mit der Tiefgarage der Conceptaplan Häusern zu verbinden? Dann gäbe es kein Problem mit der Garagenausfahrt zur Schwabenheimerstraße.

Siehe „Maß der baul. Nutzung“

Siehe „Städtebau“

Im bisherigen Bebauungsplan ist ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt, welche unabhängig der Lage der Baufenster die Einhaltung der Abstandsflächen bei derseits von Grundstücksgrenzen erforderlich macht. Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz.

Siehe „Verkehr“

<p>Die Verkehrstauglichkeit sollte durch einen Gutachter überprüft werden, da mit erheblichen Behinderungen des fließenden Verkehrs zu rechnen ist.</p>	<p>Gutachten wurde angefertigt.</p>
<p>3. Belüftung der Tiefgarage</p>	
<p>Es sollte darauf geachtet werden, dass durch die Abluft der Tiefgarage keine Geruchsbelästigung der angrenzenden Anwohnern entsteht.</p>	<p>Siehe „Erschließung“.</p>
<p>4. Erdaushub für Tiefgarage.</p>	
<p>Es ist zu befürchten, dass durch den Bau der Tiefgarage, angrenzende Häuser beschädigt werden.</p>	<p>Der Bauablauf ist so abzuwickeln, dass Beschädigungen an den Nachbargrundstücken vermieden werden.</p>
<p>5. Versickerungsflächen/ Grünflächen</p>	
<p>Durch die einen Großteil der Fläche umfassenden Tiefgarage ist eine direkte Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Dieses muss gesammelt und an geeigneten Stellen in das Erdreich abgeleitet werden. Es sind negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu befürchten, wenn diese Ableitung nicht hinreichend sorgfältig erfolgt. Laut Auskunft des Architekten soll das auf den Dachflächen und Dachterrassen anfallende Wasser direkt in die Kanalisation geleitet werden. Durch fortschreitende Versiegelung wird mehr und mehr Wasser den Abwasserkanälen zugeführt. Was bei Starkregen in letzter Vergangenheit schon zu Problemen führte und die Straßen und Keller in Dossenheim überflutete. Grünflächen erlauben eine direkte Aufnahme von Niederschlagswasser in das Erdreich. Grünflächen sorgen zudem für Frischluft und wirken klimaregulierend. Es werden, so wie in dem Modell, nicht genügend Bäume oder sonstiges gepflanzt. Bei der Feuerwehreinfahrt kann ebenfalls keine ordentliche Bepflanzung stattfinden, da dieser Weg zu eng ist und Feuerwehr und Umzugslastwagen die Grünflächen überfahren müssen.</p>	<p>Siehe „Erschließung“</p>
<p>6. Müllplatz</p>	
<p>Es sollte eindeutig geregelt werden, wo der Platz für die Mülleimer ist, so dass keine Geruchsbelästigung für die Nachbarn entsteht</p>	<p>Siehe „Erschließung“</p>
<p>7. Baufenster</p>	
<p>Es sollte mehr Abstand zwischen Häusern und Nachbargrundstücken sein, um mehr Grünfläche zu gewinnen. Es wird lediglich nur der gesetzliche Mindestabstand eingehalten. Durch die Verdichtung der bisherigen parkähnlichen Fläche entsteht eine eingeschränkte Belüftung sowie eine Verschattung der Wohngrundstücke mit erheblichen Nachteilen für die Bewohner. Sowie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, wäre weniger Fläche zum bebauen vorgesehen. Es bliebe somit mehr Grünfläche, das zum Wohle für Mensch, Natur und Tierwelt wäre.</p>	<p>Siehe „Städtebau“</p>
<p>8. Baulärm</p>	
<p>Da ich in meinen Räumlichkeiten als Tagesmutter fünf Kleinkinder betreue, die ihren Mittagsschlaf bei mir halten, sehe ich während der Bau-</p>	<p>Siehe „Erschließung“</p>

phase ein großes Problem. Die Kinder müssten früher abgeholt werden, um ihren Mittagsschlaf zuhause abzuhalten, was zu erheblichen Gehaltseinbußen meinerseits führen würde. Oder die Mittagsruhe müsste ausfallen, was zu Unstimmigkeiten der Eltern führen würde. Somit ist die Bauphase für mich geschäftsschädigend.

Es würde uns sehr freuen, wenn sie in Zukunft mehr auf die Einwohner Dossenheims, als auf die Belange von Investoren eingehen, um ein schönes Ortsbild zu erhalten und nicht wie bei der ehemaligen Tankstelle beim Petrus den Bau von Hochhäusern zu genehmigen. Dossenheim sollte nicht in einen Ort voller Häuserschluchten verwandelt werden.

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

**I Einwendung 11**

Schwabenheimer Str.38, 69221 Dossenheim  
(10.05.2019)

bezugnehmend auf das o.g. Bauprojekt möchte ich folgende Einwände darlegen.

Meine Bedenken betreffen den Abriss der bestehenden Häuser des vorherigen Besitzers Herrn Kraft, da das hintere Haus -ehemals Scheune-an unser Haus angebaut wurde. Hier müsste eine ordnungsgemäße Beweissicherung dokumentiert werden, um evtl. Gebäudeschäden nachweisen zu können.

Auch sehe ich Probleme darin, wie das Regenwasser abgeleitet werden soll, den das Wasser kann ja nicht mehr im Erdreich versickern.

Ich kann auch nicht verstehen, das die letzte Grünfläche in unserem Wohngebiet verschwinden soll. Meine Anwohner und ich sind mit der B3 schon besonders belastet. Hinzu kommt ja noch die Tankstelle, die seid dem Abriss der Tankstelle Gehrig, stark frequentiert wird. Nach dem Bau einer Tiefgarage ist auch abzusehen, wie die chaotischen Zustände an der Kreuzung Schwabenheimer Str. - B3 sich noch verschlechtern werden. Der jetzt schon fehlende Parkraum wird durch den Bau der Häuser und der Tiefgarage auch nicht ausreichen und die Parkplatzsituation sich noch weiter verschärfen.

Es wäre von der Gemeindeverwaltung doch wünschenswert, wenn sie auch diese Aspekte berücksichtigen würde.

Wir haben bereits beim Ausbau der zweigleisigen OEG-Trasse Gelände abgegeben, da seinerzeit am Anfang nicht eingeplant war, dass die Bewohner an der B3 mit ihren Autos ihre Grundstücke anfahren können, bzw. evtl. auch ein Krankenwagen und dgl. an das Haus fahren muss.

Eine Option wäre vielleicht noch - wenn schon gebaut werden muss - nur 2 Häuser zu bauen, damit eine Grünfläche erhalten bleiben könnte. Die Höhe der zu bauenden Häuser sollte an die bereits bestehenden Häuser angepasst werden, um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen.

Siehe „Erschließung“

Siehe „Erschließung“

Siehe „Umwelt“  
Siehe „Verkehr“

Die Belange der Anwohner sind die Abwägung eingeflossen und entsprechend gewürdigt.

Siehe „Städtebau“

**m Einwendung 12**  
(19.04.2019)

ich möchte zur Bebauung Bergstrasse - Nord 1 folgende Anregung zur Planung geben:

Erweiterung der Tiefgaragenzufahrt um eine weitere Spur

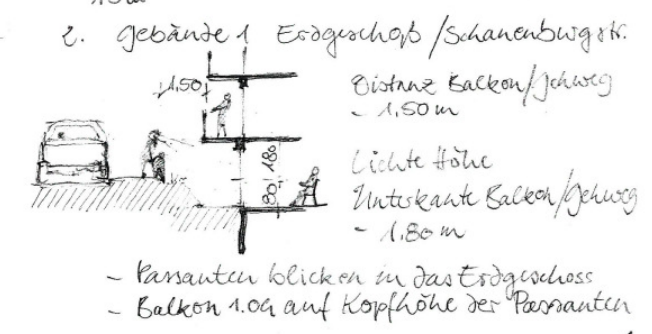
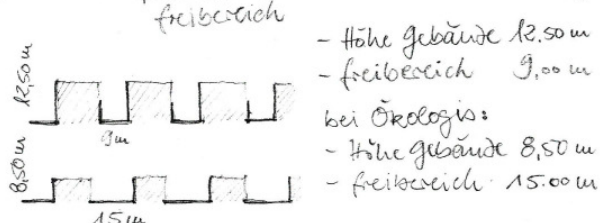
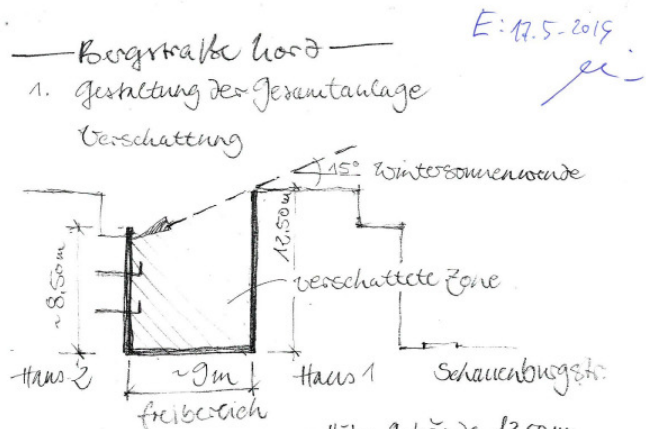
Begründung:

- Im bisherigen Bauplan ist für die Ein- und Ausfahrt nur eine einzige Fahrspur vorgesehen, so dass immer nur ein Auto entweder hineinfahren oder herausfahren kann. Es ist vorgesehen, dies mit einer Ampelschaltung zu regeln, die von den Benutzern per Sensor ausgelöst werden soll.
- Dies bedeutet, dass "nachhause fahrende" Fahrzeuge nur in die Tiefgarage einfahren können, wenn nicht zufällig jemand herausfahren will. Falls doch, müsste der Nachhause kommende auf der Schwabenheimer Strasse auf der regulären Fahrspur warten, bis die Spur frei ist und er die Schaltung "grün" hat. Dies kann durchaus einige Zeit in Anspruch nehmen
- Damit ist ein Rückstau vorprogrammiert, der insbesondere in Stoßzeiten zu viel Unmut führen könnte und verkehrstechnisch sicherlich nicht wünschenswert ist.
- Erforderlich wären daher 2 getrennte Spuren für die Ein- und Ausfahrt. Ein Auto hätte dann zumindest Platz, in die Einfahrtsspur der Tiefgarage direkt bis zum Tor vorzufahren und auf die Öffnung des Tores zu warten.

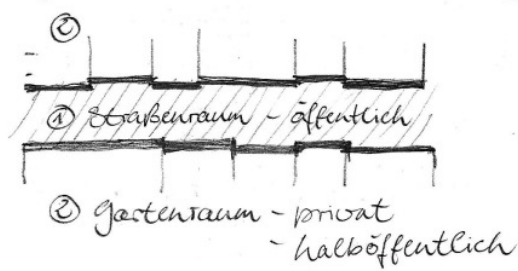
Siehe „Verkehr“



**n Einwendung 13**  
(17.05.2019)

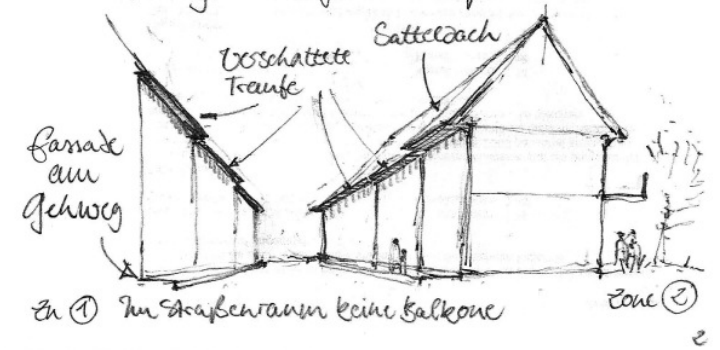


3. Gestaltung des Straßenbildes  
Üblich für Dossenheim 1900  
geschlossene Blockrandbebauung



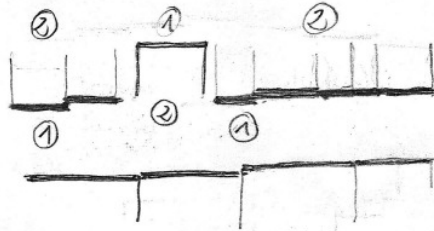
- vergleiche:
- Friedrichstraße
  - Bahnhofstraße
  - Hauptstraße

3.1 Tyrische Gestaltungselemente



Kenntrnisnahme  
Siehe „Städtebau“  
Siehe „Maß der baul. Nutzung“

## 4. Geplantes Straßenbild



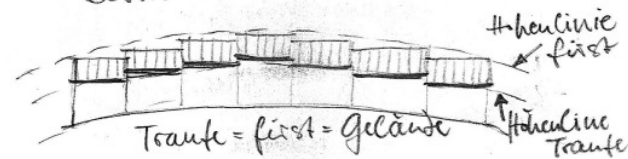
- Blockrand wird unterbrochen durch geplante Fassade mit typischen Gestaltungselementen der Gartenzone
  - Balkone
  - Große Fenestöffnungen
  - Terranenanlagen

- Verschattete Traufe wird wegen Flachdach nicht ausgebildet mit der fehlenden „Hutkante“ geht die eine wichtige Leitlinie für die Wahrnehmung des Straßenflucht verloren.

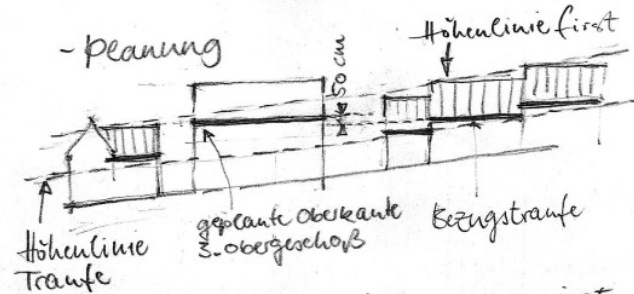
- Fassade wird zurückgesetzt die Abfolge des Straßenflucht ist unterbrochen

3

## - Bestand



## - Planung



Die geplante Oberkante 3. OG verspringt von der Höhenlinie First zur Höhenlinie Traufe.

## 5. Empfehlung:

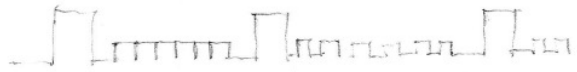
1. Firsthöhe verringern
2. Oberkante 3. Obergeschoss verringern
3. Satteldach mit verschatteter Traufe als Dachform wählen.
4. Gestaltungselemente aus dem Gartenraum ② nicht in den Straßenraum einbringen

4

6. Gebäude 4

Aussicht Bergstraße

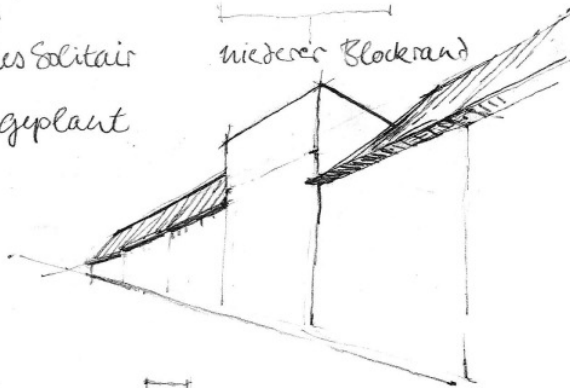
- Bestand: Wechsel von



↑  
Hohes Solitair

niedriger Blockrand

- geplant



Überholte Gebädefassade die Traufe und First zerstört das städtebauliche Merkmal Blockrand. Es bilden sich ungeschulte Solitaire.

Empfehlung:

First und Traufe entsprechend dem Gefüge der Nachbarschaft ausbilden.

## C Zusammenfassende Begründung Planer / Verwaltung

### a Städtebau

Überregionale und vorrangige Zielsetzung der Politik, Landesregierung, Regionalverbänden, Natur- und Landschaftsschutz etc. ist die Widernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerörtlichen Potenzialen vor der Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich. Diesem Ziel wird mit dieser Bebauungsplanänderung entsprochen, indem eine zur Verfügung stehende innerörtliche Fläche entwickelt und nachverdichtet wird. Dadurch werden zur dringend benötigten Erhaltung bzw. Erweiterung von Wohnraum zusätzliche Flächenversiegelungen wertvoller ökologischer Bereiche oder landwirtschaftliche Produktionsflächen im Außenbereich vermieden.

Bei dieser Nachverdichtungsfläche handelt es sich um eine klassische Baulücke auf einem Privatgrundstück im alten Ortskern, das allseitig von vorhandenen Bebauungen umgeben und durch diese geprägt ist. Sie ist bereits teilweise bebaut, liegt seit geraumer Zeit weitgehend brach und ist daher für eine Nachverdichtung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sowie politischen und ökologischen Ziele prädestiniert.

Der Bebauungsplan ist keine Gefälligkeitsplanung, sondern eine Planung, bei der sich das städtebauliche Konzept der Gemeinde mit dem Planungswunsch des Grundstückseigentümers deckt. Aus dieser Deckungsgleichheit lässt sich nicht schließen, die Gemeinde verfolge kein eigenes tragfähiges städtebauliches Konzept.

Das Baugesetzbuch kennt keinen Plangewährleistungsanspruch. Um der Innenentwicklung substanziiell Raum zu schaffen, ist es erforderlich, auch Festsetzungen von Bebauungsplänen nachverdichtend zu ändern. Dazu zählen sowohl Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche als auch zur Geschossigkeit / Höhenentwicklung. Das Vertrauen in den Fortbestand eines Bebauungsplans ist zwar in die Abwägung einzustellen. Es kann aber im Rahmen der Abwägung durch stärker zu gewichtende andere Belange überwunden werden. Zu diesen Belangen zählt die in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte und von der Gemeinde beabsichtigte Nachverdichtung. Sie ist das Ziel der städtebaulichen Planung.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Gebot der Rücksichtnahme. Die Belange der Nachbarn werden nicht unzumutbar zurückgestellt.

Eine Nachverdichtung führt i.d.R. auch zu einem unvermeidbaren Zielkonflikt zwischen der Erhaltung von Freibereichen, dem Wegfall von Bepflanzungen und einer zusätzlichen Versiegelung. Dies ist in der Gesamtabwägung der Maßnahme ausführlich berücksichtigt. Unter Abwägung aller relevanten Punkte überwiegt jedoch das städtebauliche und politische Ziel der Innenentwicklung und der Nachverdichtung vor der Bestandssicherung von bisher bereits als Bauflächen ausgewiesenen, aber nur teilweise bauliche genutzten privaten Grundstücken.

Eine Bebauung einer bisher unbebauten Baulücke führt immer zu gewissen, aber unvermeidlichen Einschränkungen für die Nachbarn. Diese betrifft i.d.R. vornehmlich die subjektive Gewohnheit der Anwohner aufgrund eines jahrzehntelangen unbebauten Nachbargrundstückes und der damit angewöhnten Freizügigkeit bei der eigenen Grundstücksnutzung.

Einen gesetzlichen Anspruch auf unverbaute Lage oder freie Aussicht als Gewohnheitsrecht ist nicht begründbar. Ebenso ein Anspruch auf Uneinsehbarkeit des eigenen Grundstückes in Innerortslage durch benachbarte Bebauungen.

Beachtliche Auswirkungen auf die Wertentwicklung von benachbarten Immobilien kann durch die Bebauung des Plangebietes mit einer ortsüblichen bzw. in der Nachbarschaft bereits in ähnlichem Maßstab vorhandenen Wohnbebauung nicht erkannt werden.

Durch jegliche Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird ein positiver Effekt in Bezug auf die aktuelle Wohnraumknappheit erwartet, weshalb Nachverdichtungen innerhalb der Ortslagen ein vorrangiges politisches und gesellschaftliches Ziel darstellt.

Selbst wenn aktuell aufgrund der hohen Baupreise Neubauwohnungen ggf. über dem Budget von jungen Familien liegen, so werden durch diese andere ggf. preisgünstigere

Wohnungen frei, die diesen dann zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus hat sich der Investor im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet, 5 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung deutlich unter dem aktuellen Mietpreisindex für Neubauwohnungen in Dossenheim anzubieten.

Die geplante Dachform wurde in diversen Sitzungen des technischen Ausschusses und des Gemeinderates ausführlich erläutert und mehrere Alternativen diskutiert.

Die nun vorgesehenen flachen Satteldächer mit versetzten Firstlinien sind das Ergebnis dieser Beratungen und werden für diesen Bereich als städtebaulich geeignet angesehen.

Die städtebaulichen Vorgaben in Bezug auf die maximale Gebäudehöhe der Neubebauung an der Schwabenheimer Straße durch die Gemeinde gehen den Nutzungsinteressen des Investors im Gebäude selbst vor.

Die Erstellung von ggf. Souterrain- bzw. Tiefparterrewohnungen mit den bekannten Einschränkungen für die Wohnnutzung obliegt dem Investor. Schwerwiegende städtebauliche Bedenken, die grundsätzlich gegen die Errichtung dieser Wohnungen sprechen, sind nicht gegeben.

Zwei der drei Souterrainwohnungen erhalten nun zusätzliche Terrassen im Innenhof, so dass auch für diese ein relativ ungestörter Aufenthalt im Freien möglich ist.

Die geplanten Gebäude sind auf dem Baugrundstück nach Nordosten zur ehemaligen Gütertrasse hin orientiert, so dass diese städtebaulich bewusst zu den Bestandsbebauungen an der Bergstraße und Schwabenheimer Straße größere Abstände einhalten und die Besonnung / Belichtung und das nachbarschaftliche Wohnen möglichst wenig beeinträchtigen.

Gegenüber der vorhandenen, abzubrechenden Bebauung, die größtenteils als Grenzbebauung errichtet war, ist von einer deutlichen Verbesserung der Situation für die betroffenen Angrenzer auszugehen.

Grenzbebauungen zu Nachbargrundstücken sind keine mehr vorgesehen, die baurechtlichen Abstandsflächen gem. LBO zu allen privaten Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

Das Plangebiet war bisher im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt, das neben dem Wohnen auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen hat.

Durch die neue Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind neben Wohnungen u.a. nun nur noch nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe möglich, so dass für die Nachbarschaft auch in Bezug auf eine theoretisch zulässige Nutzung auf den Baugrundstücken auch baurechtlich eine deutliche Verbesserung gegeben ist.

**b Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe wird die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens auf ein klar definiertes und städtebauliches vertretbares Maß reglementiert.

Unverhältnismäßig hohe Gebäude sind somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Bei der Festsetzung Höhenbeschränkung wurden selbstverständlich auch die Höhen der benachbarten Gebäude berücksichtigt und Wert auf die örtliche Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt.

In die Abwägung und städtebauliche Betrachtung zur Festsetzung der Gebäudehöhen fließen u. a. die tatsächlichen Bestandshöhen, die maximal zulässigen Höhen nach dem Bebauungsplan, die Lage und Abstände der Baugrundstücke zueinander sowie die städtebaulichen Zielsetzungen ein.

Das Plangebiet ist im vorhandenen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) bereits mit einer GRZ von 0,5 ausgewiesen. Diese Verdichtung wird in dieser Lage auch für eine Wohnbebauung als vertretbar angesehen und daher unverändert beibehalten.

Die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Diese liegen hier durch das gesetzlich gebot zur Nachverdichtung und Reaktivierung von Innerörtlichen Baupotentialen vor und liegt in einer ortsüblichen Größe, da auf Grundstücken in der näheren Umgebung ähnlich hohe Werte im Bestand vorhanden sind.

Die vorgesehene Verdichtung ist unter Anbetracht der ortsüblichen Verdichtungen in der näheren Umgebung, der vorhandenen Gebäude und Bestandsversiegelungen auf dem Baugrundstück selbst und der städtebaulich gewünschten Herstellung einer Sammeltiefgarage angemessen und entspricht der pol. Zielsetzungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Schonung der Natur und Landschaft im Außenbereich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden u.a. durch die Einhaltung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Beachtliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bebauung mit Einzelbaukörpern und die geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht erkennbar und werden durch die im Gebiet erstmalig vorgeschriebene Bepflanzung von Bäumen kompensiert.

Die bestehende, überwiegend ältere und direkt angrenzende Umgebungsbebauung an der Bergstraße und Schwabenheimer Straße wird bisher überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit steileren Satteldächern geprägt, bei denen zusätzlich die Dachgeschosse ausgebaut sowie i.d.R. die Erdgeschosse auf deutlich über das Gelände herausragenden Sockeln errichtet wurden, so dass diese sich faktisch als 2,5-geschossige Bauweise mit steileren, ausgebauten Dächern darstellen.

Die Traufhöhen (TH) betragen hier zwischen ca. 6,5 und 7,5 m, die Firsthöhen zwischen ca. 9,5 m und 12,0m.

Das Eckgebäude Schwabenheimer Straße 31 / Bergstraße weicht hiervon etwas ab, da es 3 Vollgeschosse ohne nennenswerten Sockel mit einem flachen Satteldach aufweist (TH 9,7 m / FH 12,2 m).

Nach Norden entlang der Bergstraße fortführend bis zur Einmündung des Lorscheer Weges folgt eine neuere Wohnanlage, welche aus dreigeschossigen Gebäuden mit ausgebauten Satteldächern besteht (Traufhöhe ca. 10,0 m / Firsthöhe ca. 15,5 m).

Die vorhandenen Gebäude östlich der alten Gütertrasse am Lorscheer Weg sind i.d.R. zu diesem hin als zweigeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoss errichtet wobei, wobei aufgrund der tieferen Lage der alten Gütertrasse diese in Richtung Westen ein freiliegendes Untergeschoss aufweisen und somit vom Plangebiet ( Alten Gütertrasse aus ebenfalls als III+D wahrgenommen werden.

Die Bebauung an der Schwabenheimer Straße weißt von der Alten Gütertrasse bis zum Marktplatz hin noch eine weitgehend harmonische Bebauung durch die zusammenhängende Bauweise und gleichförmigen Baukörper auf. Dies ist jedoch im Bereich an der Einmündung zur Bergstraße bereits im Bestand nicht mehr der Fall. Die Bergstraße ist im nördlich und südlich angrenzenden Bereich von neueren und sehr unterschiedlichen Bauformen, teilweise in viergeschossiger Bauweise, geprägt.

Auch die Bahnhofstraße zwischen Bergstraße und Marktplatz ist u.a. durch das Bankgebäude in Flachdachbauweise sowie dem Gebäude an der Osmastraße mit neueren mehrgeschossigen Gebäuden (teilweise viergeschossig mit Sockel) städtebaulich gestört.

Der Bebauungsplan nimmt die städtebauliche Bestandssituation dahingehend auf, indem für das Plangebiet abgestufte Höhenfestsetzungen entlang der Bergstraße und der

Schwabenheimer Straße getroffen werden. Die Bebauung in zweiter Reihe dagegen orientiert sich in Bezug auf die Gebäudekubatur an der bestehenden Wohnanlage nördlich des Plangebietes (Bergstraße 30 – 34).

Zur Beurteilung der Gebäudehöhen wurden von allen angrenzenden Gebäuden die Trauf- und Firsthöhen vermessungstechnisch aufgenommen und entsprechende Ansichten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellt und in die städtebauliche Abwägung mit einbezogen.

Für die neue Bebauung wird zusätzlich eine auf die Bezugshöhe klar definierte Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt, so dass in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und der Dachform die Gebäudehülle klar und eindeutig reglementiert und auf ein städtebaulich vertretbares Maß festgelegt ist.

Die Höhenentwicklung inklusive der Nachbarbebauung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan in diversen Ansichten und Isometrien dargestellt.

**c Verkehr**

Ein großzügiger Ausbau bzw. Bereitstellung von Verkehrs- und insbesondere Parkflächen führt neben einer erheblichen Zunahme von versiegelten Flächen i.d.R. auch direkt zu mehr gehaltenen Kraftfahrzeugen pro Einwohner und folglich zu mehr Verkehr im Gebiet selbst. Eine Lenkungsfunktion zur Reduzierung der KFZ-Anzahl und Größe sowie des damit verbundenen Verkehrs kann eher erreicht werden, wenn insbesondere nur eingeschränkt Parkraum zu Verfügung steht, da dann der Anreiz für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrrädern, Fahrgemeinschaften, Carsharing etc. gegenüber der gewohnt bequemen und oftmals alleinigen KFZ-Nutzung vor der eigenen Haustür erhöht wird bzw. dadurch evtl. auf den Besitz eines eigenen Fahrzeuges verzichtet wird.

Die Voraussetzungen in diesem Gebiet sind hierfür durch die zentrale Lage im Ortskern und der naheliegenden OEG-Straßenbahnhaltestelle optimal gegeben.

Darüber hinaus sind bei diesem Projekt überwiegend kleine Wohnungen (2 und 3 Zimmer je Wohnung) geplant, bei denen aufgrund der bauartbedingten geringeren Belegungsichte mit einem geringeren Stellplatzbedarf gegenüber größeren Einheiten mit mehreren Bewohnern zu rechnen ist.

Eine Zufahrt von der Bergstraße (B3) bzw. im Bereich der OEG-Straßenbahnlinie ist nicht möglich. Daher verbleibt nur eine Anbindung an die Schwabenheimer Straße.

Um die Verkehrsbeeinträchtigung auf der Schwabenheimer Straße weitestgehend zu vermeiden, wurde nur eine Zufahrt zu einer gemeinsamen Tiefgarage für die gesamte Wohnanlage vorgesehen, welche möglichst weit von der Kreuzung zur Bergstraße und der dortigen Ampelanlage entfernt geplant ist.

Zur Ermittlung der Verkehrsauswirkungen wurde eine verkehrliche Stellungnahme eingeholt (siehe Anlagen zum Bebauungsplan), welche keine besonders beachtlichen Einschränkungen des Verkehrsflusses auf der Schwabenheimer Straße oder für den Kreuzungsbereich an der Bergstraße (B3) erwarten lässt.

Eine Zufahrt von Norden führt in diesem Bereich zu einer verkehrlichen Mehrbelastungen zu Lasten der dortigen Anwohner, was städtebaulich nicht zielführend ist, da eine direkte Erschließung über die Schwabenheimer Straße gegeben ist und eine verkehrliche Stellungnahme keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr dort bzw. die Kreuzung an der B3 prognostiziert.

Dazu ist einvernehmliche privatrechtliche Umsetzung unter Einbeziehung aller Eigentümerinteressen der benachbarten Wohnanlage nicht zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen und die Parkplatzsituation werden maßgeblich durch die Fahrzeuggrößen, Anzahl der Fahrten und sonstiger Gewohnheiten aller Anwohner und Besucher und der auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellten PKW-Stellplätze maßgeblich beeinflusst.

Die Aufrechterhaltung eines möglichst reibungslosen Verkehrs auf den öffentlichen Straßenflächen ist auch ein besonderes gemeindliches Ziel.

Allerdings ist es nicht alleinige Aufgabe der Gemeinde, für ausreichend Stellplätze auf öffentlichen Flächen zu sorgen, insbesondere wenn die Bestandssituation ausschließlich aufgrund der Anwohner bereits angespannt ist.

Dies kann nur im Zusammenspiel zwischen Gemeinde und den privaten Anliegern erfolgen, indem diese auch auf ihren Privatgrundstücken gem. ihrer vorhandenen KFZ-Zahl entsprechend und ggf. zusätzliche Stellplätze für die Bewohner und Besucher ihrer Immobilie zur Verfügung stellen.

Die Stellplatzsituation ist bekannt und wird im alten Ortskern von Dossenheim aufgrund seiner dichten bzw. teilweise geschlossenen Bebauung und den dadurch oftmals nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Verkehrs- und Grundstücksflächen geprägt.

Kompensiert wird dies in diesem Gebiet dadurch, dass aufgrund seiner zentralen Lage im direkten Ortszentrum die gesamte Infrastruktur Dossenheims auf kurzen Wegen fußläufig bzw. per Rad mühelos erreicht werden kann. Darüber hinaus liegen zwei OEG Straßenbahnhaltestellen jeweils nur rund 200 m entfernt, so dass auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nach Heidelberg und Mannheim gegeben ist und dadurch auf die Anschaffung und Nutzung von privaten PKWs gänzlich verzichtet oder diese erheblich reduziert werden können, so dass im Mittel 1 Stellplatz pro Wohnung als ausreichend erachtet wird.

Darüber hinaus ist direkt südlich des Plangebietes über der Schwabenheimer Straße an der Straße „Im Bangert“ ein öffentlicher Parkplatz mit reichlich Stellplätzen vorhanden, der zeitlich befristet z.B. für Besucher oder Anlieferungen zur Verfügung steht.



Die einspurige Tiefgaragenzufahrt wurde nach den gesetzlichen Vorgaben (Garagenverordnung) vom Investor geplant.

Für die ausfahrenden PKW wird eine ebene Stellfläche auf dem Grundstück geplant, von der aus der Fahrer den Straßen- und Gehwegverkehr übersehen kann, ohne diesen zu behindern. Die PKW-Wartefläche an der TG-Ausfahrt vor dem Gehweg wurde hierzu von 3 auf 5 m verlängert (siehe VEP).

Das Tiefgaragen-Rolltor wird weit unten platziert und per Funksender geöffnet. Dadurch müssen einfahrende PKW nicht auf der Straße auf das Öffnen des Tores warten. Zudem soll über eine Ampelschaltung der einfahrende Verkehr eine Bevorrechtigung erhalten, so dass Behinderungen des Verkehrs auf der Schwabenheimer Straße minimiert werden können.

Städtebauliches und kommunalpolitisches Ziel ist es grundsätzlich, möglichst viele KFZ-Stellplätze unterirdisch zu ermöglichen, um diese auch auf dem Baugrundstücks selbst unterzubringen und die Freiflächen von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

Dies wird hier durch die Ausweisung einer Fläche für eine Tiefgarage angestrebt, weshalb unter Anbetracht der Lage und der vorhandenen Vorbelastungen die Anhebung der Grundflächenzahl für anzurechnende bauliche Anlagen als sachgerecht erachtet wird.

Im Bebauungsplan werden die max. Ausdehnung einer möglichen Tiefgarage und damit auch die Einhaltung von Abständen zu den Nachbargrundstücken durch ein entsprechendes Nebenanlagenbaufenster vorgegeben.

Der Investor hat sich zudem im Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet, an der Einmündung der Alten Gütertrasse in die Schwabenheimer Straße einen öffentlich zugänglichen Stellplatz für ein Carsharingfahrzeug bereit zu stellen

**d Umwelt**

Eine Nachverdichtung führt i.d.R. auch zu einem unvermeidbaren Zielkonflikt zwischen der Erhaltung von Freibereichen, dem Wegfall von Bepflanzungen und einer zusätzlichen Versiegelung. Dies ist in der Gesamtabwägung der Maßnahme und der Begründung ausführlich berücksichtigt. Unter Abwägung aller relevanten Punkte überwiegt jedoch das städtebauliche und politische Ziel der Innenentwicklung und der Nachverdichtung vor der Bestandssicherung von bisher bereits als Bauflächen ausgewiesenen, aber nur teilweise bauliche genutzten privaten Grundstücken und deren ökologischen Funktionen.

Eine Barrierewirkung durch die Neubebauung ist aufgrund der allseitig umgebenden Bestandsbebauung in einer vergleichbaren Höhe und der Unterteilung in mehrere getrennte Baukörper nicht zu erkennen.

Zur Visualisierung möglicher Verschattungen auf die Nachbarschaft wurde eine Verschattungsstudie zu allen 4 Jahreszeiten angefertigt (siehe Anlage zur Begründung). Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach LBO sowie durch die Freihaltung des nordöstlichsten Bereiches und dem durch die ehemalige Gütertrasse entstehenden großzügigen Abstand zur östlich angrenzenden Bebauung kann die Beeinträchtigung in einem ortsüblichen Verhältnis gehalten werden. Die Grundstücke südwestlich der geplanten Bebauung erfahren durch die Neubebauung in Bezug auf die Besonnung nur eine geringe Beeinträchtigung am Morgen, da nach Süden und Westen in Bezug auf die Hauptsonnenzeiten am Mittag und Abend gar keine zusätzliche Beeinträchtigung auftritt. Das Gebäude Bergstraße 28 ist nach Süden als Grenzbau errichtet und muss daher in Richtung der Neubebauung eine Brandwand vorhalten, so dass diese Gebäudeseite keine maßgebliche Belichtungsfunktion übernehmen kann und die Beeinträchtigungen dadurch ebenfalls als gering anzusehen sind.

Durch Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist der zu erwartende Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen, eine Ausgleichspflicht für das Schutzgut Arten- und Biotope sowie Boden entfällt somit.

Unabhängig hiervon sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt, welche die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes erheblich reduzieren.

Eine verbal-argumentative Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches bei innerörtlichen Nachverdichtungen, insbesondere von bereits bebauten Grundstücken.

Die Energieeffizienz von Gebäuden wird von übergeordneten Landes- und Bundesgesetzen (LBO, EnEV) geregelt und entsprechend den technischen Standards regelmäßig angepasst. Das Neubauvorhaben entspricht den aktuellen Anforderungen, der Energiebedarf ist dadurch deutlich reduziert.

Eine konkurrierende Regelung im Bebauungsplan ist hierbei nicht zielführend bzw. aufgrund fehlender gesetzlicher Ermächtigungen nicht möglich.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (bisherige Festsetzung im Bebauungsplan) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden mögliche Lärmemissionen aufgrund der zu erwartenden und zulässigen Nutzungen minimiert.

Die Freiflächen des Bauprojekts werden begrünt. Die nördlich gelegene Fläche wird naturnah gestaltet. Soweit Grünflächen unterbaut werden, wird ein für die Vegetation ausreichender Bodenaufbau geplant. Für Bäume auf unterbauten Flächen wird eine automatische Bewässerung vorgesehen um auch in Trockenzeiten eine ausreichende Wasserversorgung zu gewährleisten.

Die geplanten Baumpflanzungen sind Mindestanforderungen an die Grüngestaltung der Freiflächen und unabdingbar notwendig.

Ihr Abstand zu den Nachbargrenzen bzw. Verkehrsflächen richtet sich nach dem baden-württembergischen Nachbarrechtsgesetz.

Darüber hinaus wurde eine verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine bewuchsfähige Erdüberdeckung der Tiefgarage aufgenommen, die sich sehr positiv auf das Mikroklima, die Wasserrückhaltung sowie den Artenschutz (Insekten, Vögel etc.) auswirkt und deutlich über die Maßnahmen an den vorhandenen Bebauungen in der Umgebung

hinausgehen und daher für den Ortskern von Dossenheim als richtungweisend anzusehen sind.

Dazu sind an den Gebäuden und auf dem Baugrundstück zahlreiche Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel verbindlich vorgesehen.

Die vorhandene Bepflanzung entlang der alten Gütertrasse befindet sich überwiegend auf öffentlichem Grund und bleibt daher als Eingrünung, Sichtschutz sowie zur Erhaltung der ökologischen Funktionen erhalten.

Zur fachlich intensiveren Untersuchung der umweltbezogenen Auswirkungen wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben (siehe Anlage zur Begründung) der insbesondere die Aspekte Bodenversiegelung, Wasserabfluss und -rückhalt, Grundwasserneubildung, Grünflächen, Grünbilanz, Klima / Mikroklima, Schall / Lärm und Ortsbild intensiver betrachtet und die empfohlenen Maßnahmen überwiegend in den Bebauungsplan aufgenommen.

So wurden u.a. gem. der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages für alle Gebäude Dachbegrünungen und entlang der ehemaligen Gütertrasse (Flst. 500/10) sowie im nördlichen Gebietsteil ergänzend zu den bereits vorgesehenen Baumpflanzungen zusätzliche Heckenpflanzungen sowie weitere Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse im und am Gebiet festgesetzt sowie Schottergärten ausgeschlossen. Die Retentionszisternen müssen nun zusätzlich zur Dachbegrünung mit dem bisherigen Volumen hergestellt werden.

**e Erschließung**

Das Grundstück ist bereits teilweise bebaut und durch sonstige Anlagen teilweise versiegelt und entwässert das Schmutz- und Regenwasser in die örtliche Mischwasserkanalisation.

Da direkt angrenzend keine geeignete Vorflut für eine Trennentwässerung vorhanden bzw. mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand erreichbar ist, wurden zur Pufferung und Entlastung des Kanal- und Gewässernetzes Retentionszisternen als zwingende Auflage vorgeschrieben.

Darüber hinaus sind zusätzlich alle Dachflächen zu begrünen, die zusätzlich zu einer erheblichen Reduzierung des Abflussbeiwertes beitragen und in Summe mit den Retentionszisternen eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten.

Dies entspricht dem aktuellen Stand der Technik und leistet einen wirkungsvollen und überdurchschnittlichen Beitrag zur ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung und zur Entlastung des nachfolgenden Kanal- und Gewässernetzes.

Auch wasserdurchlässige Beläge auf einer darunterliegenden Tiefgarage führt zu einer erhöhten Verdunstung, zusätzlichen Versickerung und damit Pufferung sowie gedrosselten Ableitung von Regenwasser in der Zwischenschicht und trägt somit maßgeblich zu einer verbesserten Regenwasserbewirtschaftung bei.

Die Dimensionierung der Retentionszisterne entspricht den gängigen Vorgaben in Bezug auf Speichervolumen und Abflusswert.

Die Herstellung einer weiteren Zisterne mit Dauerstau zur Gartenbewässerung ist von o.g. Festsetzung einer Retentionszisterne unabhängig. Eine Herstellung bleibt dem Investor vorbehalten und wird empfohlen. Eine Notwendigkeit diese zwingend festzusetzen wird nicht gesehen, da diese Zisternen aufgrund der fehlenden Zwangsentleerung bei Starkregenereignissen nur eine geringe Pufferwirkung entfaltet.

Durch die zusätzliche und verbindliche Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen und Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich wird zusätzlich eine erhebliche Pufferung, Verdunstung, Rückhaltung und Abflussreduzierung des anfallenden Regenwasser erreicht, so dass derzeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die vorhandene Entwässerung zu erwarten sind.

Eine Überschwemmungsgefahr für die nördlich angrenzenden Grundstücke ist aufgrund der o.g. Maßnahmen zur Rückhaltung, Pufferung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser nicht erkennbar. Darüber hinaus steigt das Gelände nach Nordosten an bzw. fällt nach Südwesten, so dass ein Oberflächenwasserabfluss bei einem Extrem- bzw. Überschwemmungsereignis nach Norden nicht zu erwarten ist.

Die topographische Entwässerungsrichtung verläuft in diesem nach Südwesten zur Kreuzung Schwabenheimer Straße / Bergstraße und von der weiter nach Westen Richtung Neckar.

Evtl. weitere Vorgaben / Auflagen aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Wassergesetz BW (WG) sind als übergeordnetes Recht auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan im Zuge der Baugenehmigung und der Bauausführung zu beachten.

Die Sicherung von Privatgebäuden gegen Rückstau aus dem Kanal obliegt grundsätzlich den jeweiligen Hauseigentümern, hierfür sind gemäß den einschlägigen DIN-Vorschriften geeignete Maßnahmen auch bei Bestandsbebauungen bauseits vorzusehen oder nachzurüsten.

Eine ordnungsgemäße Entwässerung im Sinne einer bauordnungsrechtlich gesicherten Erschließung und eine verhältnismäßige Konfliktbewältigung im Zuge der Möglichkeiten der Bauleitplanung für dieses Gebiet sind somit gegeben.

Der Müll wird zentral in der Wohnanlage gesammelt und eine Stellfläche zur Abholung von Müll und Sperrmüll wird auf dem Baugrundstück eingerichtet.

Die Abfallentsorgung aus Abbruch und Bautätigkeit hat nach den gesetzlichen Vorgaben durch qualifizierte Unternehmen zu erfolgen.

Die gesetzlichen Vorgaben zu Baulärm und den Arbeitszeiten sind einzuhalten.

Der Investor beabsichtigt, vor Beginn der Bauarbeiten alle Nachbargebäude mittels eines Gutachters einer Beweissicherung für die Dokumentation evtl. auftretender Schäden untersuchen zu lassen.

## D Beschlussvorschlag

### a Behörden und Träger öffentlicher Belange

Siehe jeweiligen Beschlussvorschlag in separater Spalte.

### b Bürger / Öffentlichkeit

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung grundsätzlich als ausgewogen und sachgerecht erachtet und mit folgenden Planänderungen in Abstimmung und mit ausdrücklicher Zustimmung des Investors beschlossen:

Im Bebauungsplan:

- zusätzliche Anbringung von Nisthilfen für Sperlinge, Mehlschwalben und Mauersegler im Gebiet
- zusätzliche Anbringung von Fledermausnistkästen außerhalb des Gebietes
- zusätzliche Anpflanzung von Sträuchern als Eingrünung
- verbindliche Dachbegrünung für alle Gebäude
- verbindliche Erdüberdeckung der Tiefgarage mit gärtnerischer Anlage / Unterhaltung
- Ausschluss von Schottergärten

Im VEP / Durchführungsvertrag:

- Bereitstellung eines öffentlich zugänglichen / nutzbaren PKW-Stellplatzes für ein Carsharing-Fahrzeug an der Schwabenheimer Straße
- Errichtung von zusätzlichen Terrassen im Innenhof für 2 Wohnungen im Souterrain des Gebäude an der Schwabenheimer Straße
- Mietpreisbindung für 5 Wohnungen