

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Wieblingen Nördlich der
Maaßstraße
Beschluss über den Vorentwurf und die
Durchführung der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzei- chen
Bauausschuss	08.06.2004	N	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	24.06.2004	Ö	O ja O nein O ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplans „Wieblingen nördlich der Maaßstraße“, die bestehenden Grünflächen im Blockinnenbereich zu erhalten, sollen weiterhin bei Bauvorhaben Beachtung finden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bebauungsplanvorentwurf Varianten A + B die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Friedrichsfelder Straße und Nördlich der Maaßstraße
A 2	Vorentwurf B-Plan Nördlich der Maaßstraße Variante A
A 3	Vorentwurf B-Plan Nördlich der Maaßstraße Variante B

Begründung:

1. Ausgangspunkt

Der Geltungsbereich wird von der Mannheimer Straße im Osten, der Maaßstraße im Süden und der öffentlichen Grünfläche (Bühlersche Wiese) im Norden begrenzt. Im Westen endet der Bebauungsplan an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plan Friedrichsfelder Straße. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 20.000 m².

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans „Nördlich der Maaßstraße“, für den 1997 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, ist es, die Innenbereiche des Blocks von Bebauung freizuhalten. Grundlage für diese Maßnahme ist nicht nur die Biotopwertigkeit von einzelnen Grundstücken im Planbereich, sondern überwiegend die negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse in Wieblingen, die von einer Bebauung des Innenbereichs ausgehen würden.

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke zwischen Mannheimer Straße und Friedrichsfelder Straße bilden einen zusammenhängenden, ca. 0,9 ha. großen Verband unbebauter Freiflächen, die gemeinsam mit der nördlich angrenzenden Bühlerschen Wiese und dem Kinderspielplatz zu einem wichtigen Teil des Wieblingen Ortsbildes geworden sind.

Derzeit sind im weiteren Planbereich folgende Planwerke vorhanden:

1. Baufluchtenplan von 1928. Der Baufluchtenplan setzt eine neue Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung in der Blockmitte fest, die im Süden an die Maaßstraße anbindet. Diese Planung wurde jedoch bislang nie in die Realität umgesetzt, weil einige der betroffenen Grundstückseigentümer nicht an einer Bebauung interessiert waren. Lediglich im südlichen Bereich an der Maaßstraße wurde ein kurzes Stück der Straße – allerdings um ca. 2 m nach Osten versetzt und nur 4,5 m statt 10 m breit – hergestellt und ein kleiner Abschnitt der Bebauung mit Reihenhäusern realisiert.
2. Der Bebauungsplan „Friedrichsfelder Straße“ vom Oktober 1982 überplant den Baufluchtenplan in Teilbereichen, stellt ansonsten die Baufluchten im Blockinnenbereich nachrichtlich dar. Der B-Plan setzt neben der öffentlichen Grünfläche Bühlersche Wiese und einem Kinderspielplatz überwiegend Baufenster für eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Friedrichsfelder Straße fest. Nur in einem direkt südlich an die Bühlersche Wiese angrenzenden Teilbereich wird, angelehnt an den Bestand, eine Bebauung in der 2. Reihe auf zwei Grundstücken ermöglicht.

2. Projektstand

Der Bebauungsplan Nördlich der Maaßstraße wurde auf Grund anderer Prioritäten und auf Grund der Tatsache, dass es keine konkreten Bauvorhaben gab, nicht weiterbearbeitet.

Auslöser für die erneute Beschäftigung mit dem Bebauungsplan war eine Bauvoranfrage für eine Bebauung an der Friedrichsfelder Straße. Das Vorhaben umfasste den Neubau von 5 Wohngebäuden, wovon 3 gem. dem vorliegenden Bebauungsplan Friedrichsfelder Straße zulässig waren. Ein Doppelhaus, das in der 2. Reihe des Grundstücks Friedrichsfelder Straße 20 vorgesehen war, liegt außerhalb des Baufensters des o.g. B-Plans und wurde von Seiten der Verwaltung als unzulässig erachtet und demzufolge das Bauvorhaben versagt. Der Antragssteller bezog sich in seinem Widerspruch auf den Baufluchtenplan aus dem Jahr 1928 und auf ein im Jahr 1999 genehmigtes Wohngebäude (Flurstück Nr. 30136). Zwischenzeitlich hat der Antragssteller seinen Widerspruch zurückgezogen, plädiert jedoch für weitere Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich.

3. Ökologische und klimatische Wertigkeit/Nachhaltigkeit

In der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung von Baulücken des Büros Merz und Plessing aus dem Jahr 1991 werden die Flächen bei der Gesamtbewertung ausnahmslos mit der höchsten Wertstufe III bewertet. Dabei ist vor allem der hohe biologisch-ökologische Wert ausschlaggebend, aber auch die Funktion der Flächen als innerstädtisches Kaltluftentstehungsgebiet ist hier von Bedeutung. Auch im Stadtteil-Rahmenplan für Wieblingen wird auf die Bedeutung dieses wertvollen Grünbereichs hingewiesen und der Erhalt der Freiflächen gefordert.

Die Flächen im Blockinnenbereich werden derzeit überwiegend als private Gartenflächen (Hausgärten, Grabeland) genutzt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan entsprechen den im Folgenden genannten Zielen der Nachhaltigkeit:

- Bewahrung des historischen Erbes der Stadtteile
- Erhaltung kleinräumiger Freiflächen,
- Dauerhafter Schutz von Boden, Natur und Landschaft ,
- Klima- und Immissionsschutz

4. Städtebauliche Situation

Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1997 wurde im Geltungsbereich des B-Plans ein Bauvorhaben (Flurstück Nr. 30136, Zufahrt über Friedrichsfelder Straße 16) realisiert. Dieses Gebäude wird über die Friedrichsfelder Straße erschlossen, orientiert sich aber in Bezug auf die Lage an den rückwärtigen Baukörpern der Bebauung entlang der Mannheimer Straße.

Die städtebauliche Situation ist durch eine überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Mannheimer Straße, hier z. T. noch mit alten Hofstellen, sowie einer Einzelhausbebauung entlang der Friedrichsfelder Straße geprägt. Die Wohngebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig.

5. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs

Der Bebauungsplanvorentwurf wird in zwei Varianten in das weitere Verfahren gegeben. Der wesentliche Unterschied der beiden Varianten betrifft den südlichen Abschnitt des Plangebietes.

Während in Variante A analog zum bisherigen Meinungsbild der gesamte Innenbereich des Blockes von Bebauung freigehalten werden soll, ist in Variante B im Süden ein zusätzliches Baufenster anschließend an die bestehende Reihenhausbebauung vorgesehen.

Variante A

Die genannten Ziele sollen im Bebauungsplanvorentwurf wie folgt umgesetzt werden:

- Entlang der Mannheimer Straße und der Maaßstraße werden die bebauten Bereiche als WA Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Tiefe des Baugebietes orientiert sich an der Bestandsbebauung.
- Die bislang unbebauten Blockinnenbereiche werden als Private Grünfläche festgesetzt. Damit wird eine weitere Bebauung ausgeschlossen. In wieweit mit dieser Festsetzung Entschädigungsansprüche ausgelöst werden, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die bislang ausgeübte Nutzung (Gärten) auch weiterhin ausgeübt werden kann und die durch den Baufluchtenplan ggf. zulässige Nutzung seit mehr als 70 Jahren nicht ausgeübt wurde. Damit sind die Voraussetzungen für eine Entschädigung nicht gegeben.

- Die von der Maaßstraße abgehende ca. 4,5 m breite Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße dient als Zufahrt zu den im Süden gelegenen Reihenhäusern.

Flächenbilanz Variante A

Allgemeines Wohngebiet	11.120 m ²
Private Grünfläche	9.250 m ²
Verkehrsfläche	185 m ²
Summe	20.555 m²

Variante B

In dieser Variante werden im Süden des Planbereiches zusätzliche Bauflächen ausgewiesen. Diese orientieren sich an der bestehenden Stichstraße, die von der Maaßstraße aus die Reihenhäuserzeilen erschließt und an einem gärtnerisch genutzten Grundstück endet. Aus städtebaulicher Sicht wäre ein räumlicher Abschluss erforderlich. Dies soll durch zwei Baufelder, die sich um einen Wendehammer gruppieren, erreicht werden. Als Maximum wäre hier die Errichtung von zwei Doppelhäusern vorstellbar. Damit wird ein bislang unbebautes Grundstück in Anspruch genommen, gleichzeitig aber Ordnung der städtebaulichen Situation erreicht.

Eine Inanspruchnahme dieses Grundstückes als Baufläche lässt sich aus folgenden Gründen rechtfertigen:

- Das Oberziel der Erhaltung des Grünbereiches kann weiterhin verfolgt werden, da nur ein kleiner Teil (12 %) der Grünfläche bebaut werden soll.
- Die wesentlichen Erschließungsanlagen (Straße, Abwasserkanal, Strom usw.) sind bereits vorhanden und müssen nur ergänzt werden. Somit ist eine kostengünstige Erschließung möglich.
- Mit dieser Variante lässt sich die Diskussion über die im Bauflichtenplan dargestellte Erschließungsstraße beenden.

Flächenbilanz Variante B

Allgemeines Wohngebiet	12.300 m ²
Private Grünfläche	8.000 m ²
Verkehrsfläche	245 m ²
Summe	20.555 m²

6. Fazit und weiteres Vorgehen

An den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplans, die im Folgenden zusammenfassend aufgeführt sind, wird weiterhin festgehalten:

- Die innerstädtische Freifläche soll auf Dauer erhalten werden,
- der Bauflichtenplan aus dem Jahr 1928 ist aufzuheben,
- eine Umnutzung der bestehenden Scheunen in Wohngebäude soll weiterhin ermöglicht werden,
- die städtebauliche Ordnung soll sichergestellt werden.

Da der Bebauungsplan „Nördlich der Maaßstraße“ derzeit auf Grund der begrenzten Kapazitäten im Stadtplanungsamt und der von Seiten der Verwaltungsspitze vorgegebenen Prioritäten nicht zeitnah weiterbearbeitet werden kann, soll als erster Schritt ein aktuelles Meinungsbild der betroffenen Eigentümer und Bürger mit den beiden Bebauungsplanvarianten eingeholt werden.

Nach Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann eine Entscheidung über die Fortführung des weiteren Verfahrens getroffen werden.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg