

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan und örtliche
Bauvorschriften
Wieblingen
Schollengewann Teil Nord
1. Zustimmung zum Entwurf
2. Beschluss über die öffentliche
Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Wieblingen	15.07.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	28.09.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	14.10.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Wieblingen und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Wieblingen Schollengewann Teil Nord und der Begründung - beide in der Fassung vom 16.06.2004 zu, und beschließt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zu und beschließt die öffentliche Auslegung.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bebauungsplanentwurf
A 2	Begründung zum Bebauungsplan
A 2.1	Städtebauliches Konzept
A 2.2	Städtebauliches Konzept Modellfoto
A 2.3	Grünordnungsplan
A 2.4	Tabelle Eingriff-/Ausgleichbilanzierung
A 2.5	Lärmschutz Beurteilungspegel Tag mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen
A 2.6	Vorentwurf Regenwasserbewirtschaftung/Regenwasserkonzept
A 2.7	Lageplan externe Ausgleichsflächen Wieblingen
A 2.8	Lageplan externe Ausgleichsflächen Neuenheim
A 3	Anregungen der Bürger (Vertraulich, nur für die Beratung in den Gremien)
A 4	Stellungnahmen der TÖB und Abwägungsvorschlag

Begründung

1. Der Projektvorlauf

Forschungsvorhaben Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)

Als ausgewählte Modellstadt hat Heidelberg am Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) 'Städte der Zukunft' teilgenommen. Die Entwicklung des 'Schollengewann' war das wichtigste Modellvorhaben der Stadt. Die Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung des Schollengewanns wurden im Entwicklungsleitbild für das Baugebiet formuliert, welches 1998 vom Gemeinderat verabschiedet wurde.

Bebauungsplan 'Wieblingen Schollengewann'

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wieblingen Schollengewann' sowie die Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde am 18.06.1998 im Gemeinderat beschlossen. Im Juli 1998 wurde ein Planungsworkshop mit dem Ziel der Erarbeitung alternativer städtebaulicher Konzepte für das Schollengewann durchgeführt. Die Ergebnisse des Planungsworkshops wurden im November 1998 im Rahmen einer Ausstellung in Wieblingen präsentiert. Dem Bauausschuss wurden die Ergebnisse in der Sitzung am 27.04.1999 mit der schriftlichen Dokumentation (Drucksache Nr. 145/1999) vorgelegt. In selbiger Bauausschuss-Sitzung wurden auf Empfehlung der Verwaltung die Arbeiten der Büros Aminde, Metron und Szyzskowitz + Kowalski für eine Überarbeitung ausgewählt. Ein wesentliches Ziel der Überarbeitung lag in der Optimierung im Hinblick auf die Anforderungen des Entwicklungsleitbildes Wieblingen Schollengewann.

Bauausschuss und Gemeinderat haben in ihren Sitzungen am 18.07.2000 bzw. 26.07.2000 dem städtebaulichen Konzept des Büros Szyzskowitz + Kowalski (Plan vom 15.06.2000) zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanvorentwurf zu erarbeiten und mit diesem die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Im September 2000 wurde eine Planungswerkstatt durchgeführt. Bei dieser waren Experten unterschiedlicher Fachrichtungen aus anderen Städten und teils aus Heidelberg nach ihrer Beurteilung des vorliegenden Bebauungskonzeptes befragt worden. Die Ergebnisse der Planungswerkstatt führten zu einer Modifikation des städtebaulichen Konzeptes, das nunmehr als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll. Gleichzeitig sind die Entscheidungen des Gemeinderates zu einer fünften Neckarquerung im Beschluss zur Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bebauungsplan 'Wieblingen Schollengewann Teil Nord'

Hinsichtlich der 5. Neckarquerung wird derzeit eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Für das Projekt Schollengewann ist insbesondere die Frage bedeutsam, ob die Trasse im Bereich zwischen Umgehungsstraße und der OEG-Trasse offen oder geschlossen geführt wird. Sollte eine offene Führung gewählt werden, würde dies zum einen das Plangebiet Schollengewann baulich in zwei Abschnitte teilen, so dass eine Gesamtentwicklung als Wohngebiet grundsätzlich in Frage gestellt wäre. Zum anderen müssten in diesem Fall voraussichtlich aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Trasse errichtet werden, was den Trenneffekt noch verstärken würde. Da die Entscheidung über die Ausgestaltung und Führung der 5. Neckarquerung noch nicht abschließend getroffen wurde, es aber bereits Interessenten für einzelne Grundstücke im nördlichen Abschnitt gibt, wurde am 10.12.2003 durch den Gemeinderat beschlossen, dass der Bebauungsplan aufgeteilt wird und eine vordringliche Weiterbearbeitung des nördlichen Teilbereich erfolgen sollte. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass nach einer Entscheidung hinsichtlich der 5. Neckarquerung beide Ausbauvarianten und die ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden können. Grundsätzlich sollte aber das zentrale städtebauliche Ziel für das Schollengewann eine Entwicklung des Gesamtbereiches gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept sein.

Nach Bekanntmachung im Stadtblatt am 05.02.2003 wurde in der Zeit vom 10.02.2003 bis 21.02.2003 die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** in Form einer Ausstellung im Technischen Bürgeramt durchgeführt.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 22.01.2003 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen soll der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf gebilligt und die **öffentliche Auslegung** auf die Dauer eines Monats beschlossen werden.

2. Grundlagen und Allgemeine Ziele der Planung

Auf Basis der Anregungen aus der Planungswerkstatt wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende städtebauliche Entwurf die im Entwicklungsleitbild 'Wieblingen Schollengewann' formulierten Ziele im Wesentlichen erreicht und die Überarbeitungsvorgaben des Gemeinderates sowie die Ergebnisse der Planungswerkstatt umsetzt.

Das städtebauliche Konzept wird durch folgende Elemente geprägt:

- Im nördlichen Entree liegt in der Verlängerung des Dammwegs der zentrale Quartiersplatz, der mit dem Ziel der Belebung über unterschiedlichste Tageszeiten, mit Kirche und Gemeindehaus der Christengemeinde, Läden und Wohnbebauungen gefasst ist. Entlang der Siedlungsachse sind kleinräumige, zu baulichen Nachbarschaften zusammengefasste Wohnquartiere geplant, die auf Parzellenbasis entwickelt werden können. Die Hofinnenbereiche weisen eine klare Zonierung in private und 'halböffentliche' Bereiche auf, ihre Gestaltung trägt wesentlich auch zur Akzentuierung der Fußgängerzone bei.
- Die Nutzung ist im Wesentlichen durch Wohnbauflächen **gekennzeichnet**. Im Bereich des neuen Platzes wird ein Baufeld für einen Kirchenneubau (Christengemeinschaft) vorgesehen.
- Der Entwurf weist ein differenziertes System öffentlicher und privater Freiflächen auf, das vielfältige Aneignungsmöglichkeiten mit sich bringt.

Planbereich Teil Nord

Das städtebauliche Konzept für den Teilbereich Nord wurde im Sommer 2003 erneut überarbeitet, da sich wesentliche Rahmenbedingungen geändert hatten. Wesentliche Aspekte der Überarbeitung waren:

- Der Schulstandort im Nordosten ist entfallen. Hintergrund ist, dass eine Konzentration im Bereich der Hauptschulen angestrebt wird und damit Kapazitäten im Grundschulbereich frei werden.
- Die Gemeinschaftsgaragenanlage am Westrand wurde aufgegeben. Ziel war es, die Planung zu vereinfachen und rechtliche Probleme bei der Umsetzung zu vermeiden. Die Stellplätze sollen zukünftig auf den Baugrundstücken angeordnet werden.
- Das System der Erschließungsstraßen wurde neu geordnet und vereinfacht. Zentrale Nord-Süd-Erschließungsstraße ist künftig der Dammweg. Vom Sandwingert aus wird eine neue Erschließungsstraße geführt, die im Osten an die Planstraße C anschließt. Des Weiteren sind im Süden und Osten des Plangebietes verkehrsberuhigte Zonen (Planstraßen B und C) zur Erschließung der Bauflächen vorgesehen.
- Die zentrale Platzfläche wurde in den Abmessungen reduziert.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für den nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurf dar.

3. Prüfung der Anregungen

Im folgenden wird auf die während des bisherigen Verfahrens vorgebrachten Anregungen mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen eingegangen. Dabei wird auf die als Anlage beigefügten Kopien der Originalstellungnahmen Bezug genommen.

3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 25.10.2002 lag nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt am 05.02.2003 in der Zeit vom 10.02.2003 bis einschließlich 21.02.2003 öffentlich aus. Auf die Möglichkeit, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen wurde in der Veröffentlichung hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist sind folgende Anregungen eingegangen:

3.1.1 Bürger 1

Schreiben vom 21.02.2003

Anlage 3.1

Zusammenfassung der Anregungen

1. Vor Beginn der Baumaßnahme soll der Anschluss des Sandwingerts an die Umgehungsstraße erfolgen.
2. Hinweis, dass es beim Bau des Sportzentrums (Wieblingen West) zu unerträglichen Lärm-, Abgas und Schmutzbelastungen durch den LKW-Verkehr gekommen ist

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1. Im Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anschluss an die Umgehungsstraße durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen geschaffen. Parallel zum Bebauungsplan wird die Straßenplanung bearbeitet. Erst nach Vorliegen des Vorentwurfs für die Straßenplanung können genauere Aussagen über die Kosten und den Zeitablauf getroffen werden. Aus fachlicher Sicht wird eine möglichst frühzeitige Anbindung angestrebt. Auf Grund der Haushaltslage der Stadt Heidelberg, können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch keine abschließenden Aussagen darüber gemacht werden, wann die Anbindung des Sandwingerts an die Umgehungsstraße realisiert werden kann. Im Zuge der weiteren Planung wird überprüft, inwieweit die bestehende Baustellenzufahrt an der Umgehungsstraße auch für die Baumaßnahmen im Schollengewann genutzt werden kann.
2. Kenntnisnahme. Leider können bei größeren Baumaßnahmen Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Verkehr nicht immer vermieden werden.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplan erforderlich

3.1.2 Bürger 2

Schreiben vom 27.02.2003

Anlage 3.2

Zusammenfassung der Anregungen

1. Hinweis, dass die Straße am Sandwingert aus einem in Nord-Süd-Richtung und einem in Ost-West verlaufenden Abschnitt besteht.
2. Anregung, im B-Plan die Straßenbezeichnung Sandwingert Süd aufzunehmen.
3. Hinweis, dass es beim Bau des Sportzentrums monatelang zu unerträglichen Lärm-, Abgas- und Schmutzbelastungen durch den Schwerverkehr gekommen ist.
4. Anregung, dass vor Beginn der Baumaßnahmen im Schollengewann der Anschluss des Sandwingerts an die Umgehungsstraße hergestellt wird.
5. Anregung den Anschluss als Kreisverkehr herzustellen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1. Kenntnisnahme
 2. Die Benennung der Straßen ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen.
 3. Kenntnisnahme. Leider können bei größeren Baumaßnahmen Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Verkehr nicht immer vermieden werden.
- 4-5 Im Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anschluss an die Umgehungsstraße durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen geschaffen. Parallel zum Bebauungsplan wird die Straßenplanung bearbeitet. Erst nach Vorliegen des Vorentwurfs für die Straßenplanung können genauere Aussagen über die Gestaltung, die Kosten und den Zeitablauf getroffen werden. Aus fachlicher Sicht wird eine möglichst frühzeitige Anbindung angestrebt. Auf Grund der Haushaltslage der Stadt Heidelberg können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließenden Aussagen darüber getroffen werden, wann die Anbindung des Sandwingerts an die Umgehungsstraße realisiert werden kann. Ob eine Ausformung der Anbindung als Kreisverkehr möglich ist, wird sich im weiteren Planverfahren ergeben.

Im Zuge der weiteren Planung wird überprüft, inwieweit die bestehende Baustellenzufahrt an der Umgehungsstraße auch für die Baumaßnahmen im Schollengewann genutzt werden kann.

Beschlussvorschlag

Redaktionelle Ergänzung der Begründung

3.1.3 Bürger 3

Schreiben vom 20.02.2003

Anlage 3.3

Zusammenfassung der Anregungen

Der Lärmpegel ist trotz der bestehenden Lärmschutzwand sehr hoch. Durch die neue Straßenanbindung des Sandwingerts an die Umgehungsstraße wird zum einen zusätzlicher Verkehr erzeugt. Zum Anderen wird durch die Öffnung der bestehenden Lärmschutzwand der Lärmpegel erhöht. Es wird angeregt einen beidseitigen Lärmschutz entlang der geplanten Verbindungsstraße vorzusehen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Lärmthematik wurde in einem gesonderten Lärmschutzgutachten behandelt. Die Ergänzung durch eine Lärmschutzwand auf der nördlichen Seite entlang der kurzen Anbindungsstraße, hat keine Auswirkungen auf die Lärmimmissionen, so dass keine Veranlassung für die Maßnahme besteht..

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3.1.4 Bürger 4

Schreiben vom 21.02.2003

Anlage 3.4

Zusammenfassung der Anregungen

Hinweis, dass ein Großteil der Anwohner der Wohnhäuser nördlich des Sandwingerts die zur Verfügung stehenden Parkplätze und Tiefgaragen nicht nutzen, sondern die Autos überwiegend im Straßenraum geparkt werden. In der Folge ist der Sandwingert zugeparkt auch auf Gehwegen und in Kurven.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Plangebiet sollen ausreichend Flächen für private Stellplätze ausgewiesen werden. Am Rand der Planstraße A und am Sandwingert sollen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden. Die übrigen Straßen sollen weitgehend vom Kfz-Verkehr freigehalten werden. Daher sollen in diesen Straßen keine Stellplätze ausgewiesen werden. Die Überwachung des ruhenden Verkehrs ist kein Belang des Bebauungsplans, sondern über die Polizei bzw. den Gemeindevollzugsdienst zu regeln.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3.2 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22.01.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. In der Tabelle im Anhang werden die Stellungnahmen aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

4. Weiteres Vorgehen

Auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes vom 16.06.2004 ist im Anschluss der Beratungen des Gemeinderates am 14. Oktober 2004 die öffentliche Auslegung geplant.

5. Antrag

Es wird beantragt, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zuzustimmen und den Bebauungsplan mit Begründung - beide in der Fassung vom 16.06.2004 - und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

gez.: Prof. Dr. von der Malsburg