

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften Schollengewann Teil Nord**  
- Ergebnis der Planauslegung  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 74 LBO

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	20.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Information der Träger öffentlicher Belange zu.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt den Änderungen des Bebauungsplans Schollengewann Teil Nord zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Wieblingen Schollengewann Teil Nord Nr. 09.14.01 in der Fassung vom 02.09.2005, gem. §10 BauGB als Satzung.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bereich Wieblingen „Schollengewann“ in der Fassung vom 02.09.2005, gem. § 74 LBO als Satzung.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
A 2	Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen
A 3	Original-Stellungnahmen der Bürger
A 4	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
A 5	Stellungnahmen im Rahmen der Vereinfachten Änderung
A 6	Bebauungsplan Großformat (Auf Papier je einmal für die Fraktionen, die Arbeitsgemeinschaft und die Einzelmitglieder).

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:  
(Codierung)**

SL 1

**Ziel/e:**

Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadteile bewahren.

**Begründung:**

Dieses Ziel wird durch den aufzustellenden B-Plan erfüllt, da sich die Bebauung an die Anforderungen des Landschaftsraumes anpasst und die Höhen der Umgebung respektiert.

SL 2

**Ziel/e:**

Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren.

**Begründung:**

Mit dem B-Plan wird die für Wieblingen typische städtebauliche Situation mit einer verdichteten Bebauung entlang der Erschließungsstraßen und großzügigen, grün geprägten rückwärtigen Bereichen übernommen und neu interpretiert.

SL 5

**Ziel/e:**

Bauland sparsam verwenden Innen- vor Außenentwicklung

**Begründung:**

Diesem Ziel kann mit dem B-Plan nicht ganz gefolgt werden. Allerdings ist der Plan als Arrondierung einer bestehenden Wohnsiedlung anzusehen und stellt die letzte größere bebaubare Fläche in Wieblingen dar.

WO 1  
WO 2

**Ziel/e:**

Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr

Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt

**Begründung:**

Mit dem Schollengewann können ca. 180 Wohneinheiten in unterschiedlichen Formen hergestellt werden. Damit werden generell die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum und Flächen für den Mietwohnungsbau geschaffen.

WO 6

**Ziel/e:**

Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten

**Begründung:**

Das Schollengewann erfüllt das Ziel mit der Schaffung von unterschiedlich nutzbaren Freiräumen für die künftigen Bewohner. Des Weiteren können die Flächen auch durch die bestehende Bevölkerung genutzt werden und tragen damit zu einer Aufwertung des Umfeldes bei.

## 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:  
(Codierung)**

**Ziel/e:**

UM 2

Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima

**Begründung:**

Durch eine Anhebung der Erschließungsstraßen wird gewährleistet, dass der Bodenaushub an Ort und Stelle wieder eingebaut werden kann.

UM 4

**Ziel/e:**

Klima- und Immissionsschutz vorantreiben

**Begründung:**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden solarenergetische Gesichtspunkte miteinbezogen und die Gebäudestellung und Baumpflanzungen entsprechend ausgerichtet. Des Weiteren wird mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung und der Begrenzung der Versiegelung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

MO 7

**Ziel/e:**

Stadt der „kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**

Durch die Nähe des Wohngebietes zum Wieblinger Zentrum können alle Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück gelegt werden: Das Wohngebiet liegt in der Nähe des OEG-Haltepunkts Wieblingen Fachhochschule. Zusammen mit dem im Norden des Plangebietes vorgesehenen Haltepunkt verfügt das Plangebiet über einen guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr

## **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 'Schollengewanns' 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 Bebauungsplans 'Wieblingen Schollengewann' sowie die Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde am 18.06.1998 im Gemeinderat beschlossen.

#### **Bebauungsplan 'Wieblingen Schollengewann Teil Nord'**

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

<b>Änderungsbeschluss</b> (§ 2 Abs.1 BauGB)	19.12.2002
Öffentliche Bekanntmachung	05.02.2003
<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b> (§ 3 Absatz 1 BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung	05.02.2003
Planoffenlage	10.02.2003 bis 21.02.2003
<b>Anhörung Träger öffentlicher Belange</b>	
	22.01.2003 -28.02.2003
<b>Auslegungsbeschluss</b> (§ 3 Absatz 2 BauGB)	14.10.2004
Öffentliche Bekanntmachung	21.10.2004
Planoffenlage	08.11.2004 -10.12.2004
<b>TÖB-Information</b>	
Schreiben vom	22. 10.2004

Aus der Planoffenlage und der TÖB-Information sind Anregungen eingegangen, die nachfolgend behandelt werden.

#### **Weiteres Vorgehen**

Als nächster Schritt steht nun der Satzungsbeschluss an, der Gegenstand dieser Vorlage ist. Nach dem Satzungsbeschluss muss der Bebauungsplan Schollengewann Teil Nord der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) gemäß § 10 Absatz 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt werden. Dies beruht auf der Tatsache, dass im gültigen FNP von 1982 der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und der Bebauungsplan damit als nicht aus dem FNP entwickelt gilt. Nach Erteilung der Genehmigung und der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

## **2. Grundlagen und Allgemeine Ziele der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha, die bislang überwiegend als Landwirtschaftliche Fläche und für Kleingärten genutzt wird. Die Notwendigkeit Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen sowie das Ziel ein verträgliches Städtebauliches Konzept umzusetzen, hat die Stadt Heidelberg veranlasst, das Verfahren für den Bebauungsplan Wieblingen Schollengewann durchzuführen. Der vorliegende Plan betrifft den Nordteil des Plangebietes, der vordringlich behandelt werden soll, ohne dabei die Gesamtkonzeption aufzugeben.

### ***Erforderlichkeit***

Das Plangebiet ist heute baurechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Es wird derzeit durch Acker- und Kleingartenflächen gekennzeichnet. Die Absicht der Stadt Heidelberg hier ein Wohngebiet zu entwickeln, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Zielsetzung ein Wohngebiet zu entwickeln, basiert auf den Erfordernissen des Wohnungsmarktes, der seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Wohnhäusern in Heidelberg zu verzeichnen hat. Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll die künftige städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfolgen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen, kann zu einer positiven Entwicklung des Wohnungsmarktes in Heidelberg beitragen.

### **Vereinbarkeit der Planung mit den Entwicklungen in der Bahnstadt und im Altklinikum *Wohnungsbedarf***

Das Wohnungsentwicklungsprogramm 1998 bis 2002 sah den Neubau von jährlich durchschnittlich 700 Wohnungen vor, um den erforderlichen Bedarf zu decken. Dieses Volumen konnte seit 1998 nicht mehr erreicht werden. Zuletzt entstanden im Jahr 2003 nur noch 222 neue Wohnungen in Heidelberg. Nach dem prognostizierten Einwohneranstieg bis 2020, der je nach Variante zwischen 6.500 und 8.000 Einwohnern liegen wird, geht allein davon ein Wohnungsneubedarf von rund 4.000 Wohneinheiten aus. Der Ersatz- und Expansionsbedarf liegt auf einem ähnlich hohen Niveau. Insgesamt wird somit ein Wohnungsbedarf von ca. 8.000 WE bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Durch die Plangebiete Schollengewann, Bahnstadt und Altklinikum können bis zu diesem Zeitpunkt rund 3.100 WE realisiert werden.

### **US-Flächen**

Eine gesicherte Prognose ob und wann die US-Streitkräfte ihren Standort aufgeben ist zur Zeit nicht möglich. Bei einem Auszug der Amerikaner aus dem Mark-Twain-Village würden die Wohnungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Grundsätzlich stellt das Mark-Twain-Village aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet ein interessantes Wohnquartier dar. Auf Grund der Bauformen und Bausubstanz wird hier allerdings ein anderes Marktsegment angesprochen. Deshalb wäre das Freiwerden für den Wohnungsmarkt in Heidelberg eine willkommene Entlastung und stellt keine Gefahr für die anderen Plangebiete dar. Derzeit sind im Patrick-Henry- und Mark-Twain-Village etwa 2500 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorhanden. Selbst wenn die US-Streitkräfte sämtliche Wohnungen im Stadtgebiet räumen würden, wäre nur etwa die Hälfte des voraussichtlichen Wohnungsdefizits bis zum Jahr 2020 gedeckt.

### **3. Prüfung der Anregungen aus der öffentliche Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

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

#### **3.1 Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.06.2004 lag nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt am 27.10.2004 in der Zeit vom 08.11.2004 bis einschließlich 10.12.2004 öffentlich aus. Auf die Möglichkeit, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen, wurde in der Veröffentlichung hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist sind folgende Anregungen eingegangen:

<b>3.1.1 Bürger 1</b>
-----------------------

<b>Schreiben vom 07.12.2004</b>
---------------------------------

<b>Anlage 3.1</b>
-------------------

#### **Zusammenfassung der Anregungen**

Im B-Plan ist eine Versickerungsfläche G2 ausgewiesen. Dieser Bereich sollte für die spätere 5. Neckarquerung freigehalten werden. Die Querung wird zukünftig nötig sein, da ansonsten Bergheim und Neuenheim in Verkehr ersticken werden. Es sind bereits jetzt tägliche Staus mit erheblichen Abgasbelastungen zu beobachten.

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Stadt Heidelberg hat sich im Rahmen des Bebauungsplans Schollengewann intensiv mit der 5. Neckarquerung auseinandergesetzt. Dem Bebauungsplan liegt die Trassenführung für die 5. Neckarquerung gemäß der Vorplanung des Büros BUNG (Stand 03/2003) mit einer offenen Troglage für die Unterquerung der OEG-Trasse (die Notwendigkeit dieser kreuzungsfreien Ausführung ist noch zu überprüfen) zu Grunde. Diese Straßentrasse liegt am Südrand des Bebauungsplanungsgebietes Schollengewann Teil Nord und schneidet den Planbereich an der südöstlichen Ecke auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wurde im Laufe des Verfahrens bereits durch geänderte Flächenausweisung (Wegfall von Bauflächen) so angepasst, dass die 5. Neckarquerung grundsätzlich möglich ist. Im weiteren B-Planverfahren wurde durch Anpassung der Maßnahmen- und der Versickerungsfläche sichergestellt, dass alle bekannten Varianten der Tassenführung der 5. Neckarquerung ohne zusätzlichen Aufwand realisiert werden können. Grundsätzlich steht die genaue Lage der 5. Neckarquerung noch nicht fest.

#### **Beschlussvorschlag**

Im Bereich der Grünfläche G2 werden an der südlichen Grenze die Maßnahmen- und die Versickerungsfläche durch eine Reduktion der Flächenausdehnung an die Trasse der 5. Neckarquerung angepasst.

**3.1.2 Bürger 2**

**Schreiben vom 07.12.2004**

**Anlage 3.2**

**Zusammenfassung der Anregungen**

Dank für die geplante Anbindung des Plangebiets über einen Kreisverkehr an die Umgehungsstraße. Durch diese Maßnahme werden die Maaßstraße und der nördlich Bereich des Sandwingerts stark entlastet und unnötige Umfahungskilometer zu Gunsten der Umwelt eingespart.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Keine Abwägung erforderlich, da Bestätigung der Planung

**Beschlussvorschlag**

Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich

**3.1.3 Bürger 3**

**Schreiben vom 09.12.2004**

**Anlage 3.3**

**Zusammenfassung der Anregungen**

Die Ausweisung des Plangebiets Schollengewann entspricht grundsätzlich einem sinnvollen städtebaulichen Gesamtkonzept. Die Belange des Wohnens müssen jedoch gegenüber den Verkehrsbelangen der Notwendigkeit einer 5. Neckarquerung abgewogen werden. Die 5. Neckarquerung entspricht der Beschlusslage des Gemeinderates. Die Straßenrasse (ohne Nebenflächen) für die geplante 5. Neckarquerung schneidet die Grün- und Versickerungsflächen im Süden des geplanten Wohngebietes. Für eine genaue Aussage ob die 5. Neckarquerung in Verbindung mit dem Plangebiet Schollengewann möglich ist fehlen genauere straßentechnische Untersuchungen. Es ist zu erwarten, dass eine Verfestigung der Wohnbebauung zu Einwendungen und Forderungen gegenüber dem künftigen Straßenbau führen würden. Aufgabe der städtebaulichen Planung ist es eine solche Konfliktsituation vorbeugend zu lösen. Es wird daher angeregt, die Entscheidung über den Bebauungsplan bis zum Vorliegen einer straßentechnischen Untersuchung zurückzustellen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Stadt Heidelberg hat sich im Rahmen des Bebauungsplans Schollengewann intensiv mit der 5. Neckarquerung auseinandergesetzt. Ergebnis war, dass die Trasse, die heute noch nicht eindeutig zu verorten ist, auch künftig möglich ist. Dem Bebauungsplan liegt die Trassenführung für die 5. Neckarquerung gemäß der Vorplanung des Büros BUNG (Stand 03/2003) mit einer offenen Troglage für die Unterquerung der OEG-Trasse (die Notwendigkeit dieser kreuzungsfreien Ausführung ist noch zu überprüfen) zu Grunde.

Diese Straßenrasse liegt am Südrand des Bebauungsplanungsgebietes Schollengewann Teil Nord und schneidet den Planbereich an der südöstlichen Ecke auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Da in diesem Bereich auf Grund der bestehenden Versorgungsleitungen keine hochwertigen Grünmaßnahmen durchgeführt werden können und die Versickerungsflächen an die Trassenplanung angepasst werden kann, ist keine relevante Wechselwirkung bzw. Beeinträchtigung gegeben. Derzeit werden alternative Trassenführungen untersucht, die eine Verschiebung der Trasse nach Süden zum Inhalt haben. In diesen Varianten wäre der Plangeltungsbereich nicht mehr betroffen.

### **Beschlussvorschlag**

Im Bereich der Grünfläche G2 werden an der südlichen Grenze die Maßnahmen- und die Versickerungsfläche durch eine Reduktion der Flächenausdehnung an die Trasse der 5. Neckarquerung angepasst.

#### **3.1.2 Bürger 4**

**Niederschrift vom 10.12.2004**

**Anlage 3.4**

### **Zusammenfassung der Anregungen**

1. Die angestrebte Lärmschutzlösung wird als fragwürdig angesehen, da sie den Wert von 55 dB nicht erfüllt.
2. Der transparente Lärmschutz im Obergeschoss ( bei den Reihenhäusern auf Baufeld WA 1) ist den Bewohnern nicht zuzumuten, da die Errichtung und Unterhaltung erhebliche Kosten verursacht sowie gestalterisch keine gute Lösung ist.

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

1. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Lärmschutzlösung nur einen Kompromiss darstellen kann, da das Plangebiet Lärmeinwirkungen von mehreren Seiten ausgesetzt ist. Des Weiteren sind unterschiedliche Richtwerte zu beachten. Während die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 55 dBA als Orientierungswert für ein WA am Tag festlegt, geht die Verkehrslärmschutzverordnung von einem Grenzwert von 59 dB(A) für ein WA aus. Die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung können mit den beabsichtigten Maßnahmen im Plan überwiegend eingehalten werden, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden z.T. in den Obergeschossen der Wohngebäude im gesamten Plangebiet bzw. an den Südfassaden der Gebäude in den Baufeldern WA 5 und WA 6 überschritten.

In den Bereichen, in denen eine Überschreitung prognostiziert wurde, setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden durch entsprechende Ausbildung der Fassaden und Fenster fest.

2. Der transparente Lärmschutz ermöglicht zum einen eine Reduktion der Lärmbelastung in den Obergeschossen der Reihenhauseinheiten um bis zu 5 dB(A). Zum zweiten führt er zu einer Beruhigung der Außenbereiche (Gärten, Terrassen), die von den Grenz- und Orientierungswerten nicht erfasst werden, aber für die Wohnqualität von entscheidender Bedeutung sind.

### **Beschlussvorschlag**

Keine Änderung des Bebauungsplans, die Plankonzeption wird aufrecht erhalten.

### **3.2 Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 22.10.2004 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. Änderungen des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **4.1 Änderungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem Entwurfsstand in folgenden Punkten geändert:

1. Trafostandort der Stadtwerke wird im Baufeld WA 4 von der Nordseite an die Südostseite verlegt. Damit müssen auch die Baumstandorte auf dem Baufeld WA 4 an den neuen Standort angepasst werden. Diese Änderung hat sich im Zuge der Detaillierung der Erschließungsplan durch die Stadtwerke ergeben.
2. Die beiden östlichen Baufenster im Bereich WA 4 werden vergrößert. Diese Maßnahme wurde notwendig, weil ansonsten die festgesetzte GFZ nicht hätte voll ausgenutzt werden können.
3. Im Bereich der Grünfläche G2 wurden an der südlichen und östlichen Flächengrenze die Maßnahmen- und die Versickerungsfläche durch eine Reduktion der Flächenausdehnung an die Trasse der 5. Neckarquerung angepasst.
4. Änderung der textliche Festsetzung Nr. 2.2  
Die textliche Festsetzungen betrifft die Höhenentwicklung der Gebäude und die Zulässigkeit von Dachaufbauten. Die textliche Festsetzung wurde auf Anregung des Amtes für Umweltschutz, Energie und Gewerbeordnung geändert.

Durch die Ergänzung des Satzes, dass „*Solaranlagen von dieser Festsetzung nicht betroffen sind*“ wird klargestellt, dass die von Seiten der Stadt gewünschte Anbringung von Solaranlagen nicht eingeschränkt wird.

5. Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 und Einfügen einer Skizze in der Begründung

Die textliche Festsetzung betrifft die transparente Lärmschutzwand, die an den Giebelfassaden der Reihenhäuser auf dem Baufeld WA 1 errichtet werden muss.

Diese Änderung erfolgte, um die Festsetzung, die selbst inhaltlich nicht geändert wurde, näher zu konkretisieren. Dazu wurde eine Höhenangabe aufgenommen und zur Erläuterung der Maßnahme eine Skizze in der Begründung eingefügt.

6. Konkretisierung der textlich Festsetzung Nr. 4.13  
Die textliche Festsetzung betrifft den Zwang zur Versickerung von Regenwasser. Die Festsetzung wurde gekürzt und nach der Vorgabe des Regierungspräsidiums konkreter gefasst. Inhaltlich wurden keine Änderungen vorgenommen.
7. Konkretisierung der Tabelle in der textlichen Festsetzung Nr. 4.15

Die textliche Festsetzung betrifft die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen und verweist auf die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Tabelle mit den externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde um eine Spalte ergänzt, in der die Angaben darüber getroffen werden, welcher Anteil der Grundstücke durch die Maßnahmen beansprucht werden. Dies betrifft insbesondere das Flurstück 33091 bei dem bei einer Gesamtfläche von 5,7 ha nur eine Fläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup> für die Maßnahme in Anspruch genommen wird.

## 4.2 Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Eigentümer und die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 15.08.2005 angeschrieben und über die Änderungen in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Bürger 1  
**Schreiben vom 22.08.2005**

Anlage 5.1

### **Zusammenfassung der Anregungen**

Gegen den Bebauungsplan wird vorsorglich Einspruch erhoben da

- die mit dem Vermessungsamt besprochenen Änderungen im jetzigen Plan nicht zu erkennen sind;
- es nicht möglich ist, den Bebauungsplanentwurf bis zum 31.08.2005 durchzuarbeiten.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens können Stellungnahmen nur zu den Änderungen gegeben werden. Die Stellungnahme des Bürgers bezieht sich nicht auf die Änderungen und ist daher rechtlich nicht relevant. Grundsätzlich gilt, dass dem Bürger im Rahmen des Umlegungsverfahrens das städtebauliche Konzept, der Bebauungsplan und die geplante Aufteilung der Grundstücke vorgestellt wurde. Die angesprochenen Änderungen beziehen sich offensichtlich auf die Grundstücksgröße bzw. den -zuschnitt. Im Bebauungsplan sind die Grundstücksparzellierungen nicht dargestellt, was zu einer gewissen Verwirrung geführt hat. Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

**Stadtwerke Heidelberg**  
**Schreiben vom 24.08.2005**

Anlage 5.2

### **Zusammenfassung der Anregungen**

Verweis auf Schreiben vom 27.02.2003 mit der Bitte um textliche Festsetzung der Gasversorgung in der Begründung zum Bebauungsplan.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens können Stellungnahmen nur zu den Änderungen gegeben werden. Die Stellungnahme der SWH bezieht sich nicht auf die Änderungen und ist daher rechtlich nicht relevant. Grundsätzlich gilt, dass im Bebauungsplan keine Aussagen zur Energieversorgung getroffen werden. Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

**Vermögen und Bau Baden- Württemberg**  
**Schreiben vom 24.08.2005**

Anlage 5.3

### **Zusammenfassung der Anregungen**

Keine Anregungen bzw. Einwendungen.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

**Universitätsbauamt**  
**Schreiben vom 29.08.2005**

Anlage 5.4

### **Zusammenfassung der Anregungen**

Die bisherigen Bedenken gegen die Planung werden nach den erfolgten Änderungen zurückgenommen. Es wird die Bitte formuliert die Begründung an einigen Stellen bezüglich der Beschreibung der die 5. Neckarquerung zu optimieren

### **Behandlung der Stellungnahme**

Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, die Anregung bezüglich der Begründung wurden aufgenommen und umgesetzt.

**Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz Gewerbeaufsicht und Energie**  
**Schreiben vom 23.08.2005**

Anlage 5.5

### **Zusammenfassung der Anregungen**

1. Anregung in der textlichen Festsetzung Nr. 4.8 den Satz „Ausnahmen von dieser Festsetzung ... nicht unterschreitet“ zu streichen, da eine Nutzung der Sonnenenergie die Dachbegrünung nicht generell ausschließt
2. Anregung die textliche Festsetzung Nr. 4.13 wie folgt zu überarbeiten. Der Passus „eine Versickerungsmulde zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung“ ist durch „eine Versickerungsanlage gemäß den allgemeinen Regeln der Technik“ zu ersetzen

### **Behandlung der Stellungnahme**

1. Der Anregung wird gefolgt und der Passus in der textlichen Festsetzung gestrichen.
2. Die Festsetzung wurde der Vorgabe des Regierungspräsidiums angepasst. Die geforderte Änderung der textlichen Festsetzung ist nach unserer Auffassung nicht begründet. Wir gehen davon aus, dass bei einer Versickerungsanlage, die von der Stadt Heidelberg auf einer öffentlichen Grünfläche hergestellt und betrieben wird, dies auch nach den allgemeinen Regeln der Technik erfolgt.

**Stadt Heidelberg, Landschaftsamt**  
**Schreiben vom 17.08.2005**

Anlage 5.6

### **Zusammenfassung der Anregungen**

Bei der Überarbeitung wurden die beiden östlichen Baufenster im WA 4 vergrößert und rücken damit bis auf 2 m an die drei zum Erhalt festgesetzten Bäume heran. Voraussetzung für den Erhalt der Bäume ist die Verlagerung der Baugrenzen - der gesamte Kronenbereich ist frei zu halten von Beeinträchtigungen - und eine entsprechende textliche Festsetzung zum Schutz der Bäume während der Bauzeit. Sollte dies nicht möglich sein, sollten die Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

### **Behandlung**

Es ist davon auszugehen, dass der Schutz der Bäume durch die Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet ist. Auf Grund der sehr großen Tiefe des Baufensters ist es nicht wahrscheinlich, dass dieses ausgenutzt wird. Es ist eher anzunehmen, dass die Gebäude mit einer Tiefe von bis zu 12,0 m zur vorderen straßenseitigen Baugrenze hin orientiert werden, damit hinter dem Gebäude noch eine ausreichende Gartenfläche verbleibt. Somit ist davon auszugehen, dass die Gebäude von den Bäumen entsprechend abgerückt werden. Grundsätzlich ist es aber auch möglich mit der Bebauung auf die Baumstandorte zu reagieren und diese in die Gestaltung mit einzubeziehen.

Die geforderten Schutzmaßnahmen sind Verweise auf andere Vorschriften bzw. Regeln der Technik und damit im Bebauungsplan nicht festsetzbar.

## 5. Kosten

Durch das Plangebiet werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Kosten verursacht. Die Kosten lassen sich zum Teil über Erschließungsbeiträge refinanzieren.

<b>Bebauungsplan Stand 08/2005 Satzungsbeschluss</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Kosten in €</b>
Baulandfläche WA 1- 6	<b>28.740</b>	
<b>Erschließungsaufwand Gesamtprojekt in €</b>		
Straßenbau inkl. Um- und Ausbau Sandwingert und öffentl. Platz	11.052	1.550.000 €
Straßenbegleitgrün ca. 50 Bäume	50	45.000 €
Anschluss Sandwingert an Umgehungsstraße		330.000 €
Abwasser Kanal (teilw. refinanzierbar über Abwasserbeitrag 5,0 €/ m <sup>2</sup> Baulandfläche)	650	650.000 €
Regenwasserversickerungsanlagen		530.000 €
Leitungsverlegung Dammweg		150.000 €
Lärmschutzwand	180	475.000 €
Grünanlagen	8.300	830.000 €
Beleuchtung		205.000 €
<b>Erschließungsaufwand gesamt</b>		<b>4.765.000 €</b>
<b>davon Beitragsfähiger Erschließungsaufwand</b>		
Straßenbau mit Straßenbegleitgrün und Beleuchtung ohne Platzfläche Quartiersplatz	8.272	1.408.080 €
Straßenausbau Sandwingert Ost (zw. Dammweg und OEG)	1.580	222.780 €
Grünanlage Öffentliche Grünfläche Süd Ausgleichsfläche	7.300	730.000 €
Leitungsverlegung Dammweg		150.000 €
Zwischensumme		2.510.860 €
abzüglich 10 % Anteil Stadt		251.086 €
<b>gesamt</b>		<b>2.259.774 €</b>
<b>Erschließungsbeitragsatz pro qm Baulandfläche</b>		<b>79 €</b>
<b>davon Nicht beitragsfähiger Erschließungsaufwand</b>		
10 % Anteil Stadt		251.086 €
Anschluss Sandwingert an Umgehungsstraße		330.000 €
Regenwasserversickerungsanlagen (teilw. refinanzierbar über Abwasserbeitrag)		530.000 €
Kanalkosten <sup>3)</sup> (teilw. refinanzierbar über Abwasserbeitrag 5,0 €/ m <sup>2</sup> Baulandfläche)	650	650.000 €
Lärmschutzwand ca. 200 m Länge m 3,5 m hoch		475.000 €
Öffentliche Grünanlage Mitte Spielplatz	1.000	100.000 €
Platzfläche Quartiersplatz	1.200	169.200 €
<b>gesamt</b>		<b>2.505.286 €</b>

Die Kosten basieren auf einer Kostenschätzung des Tiefbauamtes auf Basis der Entwurfsplanung

**6. Antrag**

Es wird beantragt,

- den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung und den Änderungen des Bebauungsplans zuzustimmen und
- den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.09.2005,
- sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.09.2005, zur Satzung zu beschließen.

**gez.**

**B. Weber**