

## **Stellungnahmen zur Offenlage**

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch) sind bis zum Abschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2, 24.05.2007 bis einschließlich 27.06.2007) in der Zeit vom 18.05.2007 bis einschließlich 27.06.2007 von 8 Bürgern Anregungen eingereicht worden. Diese sind aufgrund der vielfach vorhandenen inhaltlichen Entsprechungen nachfolgend thematisch geordnet aufgeführt:

### **1 Wohnumfeld, Ortsbild**

- 1.1 Für zwei Einwender würde die geplante Bebauung zu einer (radikalen) Zerstörung eines gerade auch für junge Familien immer wieder einladenden Wohnquartiers führen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Durch die Bebauung soll attraktiver Wohnraum für Familien geschaffen werden, der die vorhandenen Potentiale des Stadtteils nutzt und langfristig stärkt. Die Qualität des Quartiers wird durch die geplante Bebauung nicht in Frage gestellt, sondern einer größeren Anzahl von Einwohnern zugänglich gemacht.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

- 1.2 Drei Einwendungen setzen sich damit auseinander, dass es durch die massive, klotzige, nicht ins Stadtbild passende Bebauung zu einer Zerstörung des Ortsbildes (§ 11 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg) komme.

#### **Stellungnahme**

In den benachbarten Bereichen zwischen Handschuhsheimer Landstraße und Zeppelinstraße liegen keine Bebauungspläne vor. Bauvorhaben sind nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben unter anderem dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist im Einzelfall zu prüfen und kann daher nicht pauschal vorausgesagt werden.

Die Bebauung westlich der Beethovenstraße ist nicht völlig mit dem östlichen Bereich der Beethovenstraße vergleichbar. Die Grundstückstiefe ist für eine hintere Bauzeile nicht ausreichend. Da der Grundbesitz auf verschiedene Grundstückseigentümer verteilt ist, wäre hier eine hintere Erschließung vergleichsweise schwieriger zu bewerkstelligen, wenn auch nicht unmöglich.

Bisher besteht kein Planerfordernis für diesen Bereich. Sollten Bauwünsche an die Stadt Heidelberg herangetragen werden und würden diese städtebauliche Spannungen erzeugen, so müsste der Gemeinderat wie im Fall des Bebauungsplans Beethovenstraße-Ost darüber entscheiden, ob ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll.

Die Planung hat Einfluss auf das Ortsbild. Mit der Planung ändert sich der Gebietscharakter insofern, dass die bauliche Dichte erhöht und das Dach als Gestaltungselement in Form eines Flachdachs ausgebildet wird. Das Flachdach ist einerseits schlüssiges gestalterisches Element des Gesamtkonzeptes, andererseits bietet es durch die Dachbepflanzung die Möglichkeit den Eingriff in den Naturhaushalt zu reduzieren. Die Bauweise und die Kubatur ist aus der Umgebung ableitbar. Aufgrund der im Laufe der Zeit sich wandelnden Architektursprache und sich verändernden städtebaulichen Anforderungen unterscheidet sich die geplante Bebauung vom Bestand, dies führt aber nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne des § 11 Abs. 1 Landesbauordnung.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

- 1.3 Eine Einwendung geht davon aus, dass mit der geplanten Bebauung Präzedenzfälle für eine weitere Nachverdichtung geschaffen werden.

**Stellungnahme**

In den benachbarten Bereichen zwischen Handschuhsheimer Landstraße und Zeppelinstraße liegen keine Bebauungspläne vor. Bauvorhaben sind nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben unter anderem dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist im Einzelfall zu prüfen und kann daher nicht pauschal vorausgesagt werden.

Die Bebauung westlich der Beethovenstraße ist nicht völlig mit dem östlichen Bereich der Beethovenstraße vergleichbar. Die Grundstückstiefe ist für eine hintere Bauzeile nicht ausreichend. Da der Grundbesitz auf verschiedene Grundstückseigentümer verteilt ist, wäre hier eine hintere Erschließung vergleichsweise schwieriger zu bewerkstelligen, wenn auch nicht unmöglich.

Bisher besteht kein Planerfordernis für diesen Bereich. Sollten Bauwünsche an die Stadt Heidelberg herangetragen werden und würden diese städtebauliche Spannungen erzeugen, so müsste der Gemeinderat wie im Fall des Bebauungsplans Beethovenstraße-Ost darüber entscheiden, ob ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll.

- 1.4 In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz der Mieter zur Erhaltung des Bestandes nicht gewürdigt werde.

**Stellungnahme**

Der von den Mietern geleistete Einsatz zur Erhaltung des Bestandes wird durch das geplante Vorhaben nicht in Frage gestellt. Sofern Mieter wertsteigernde bauliche Veränderungen auf den Flächen vorgenommen haben, die für die geplante Bebauung benötigt werden, handelt es sich dabei um einen privatrechtlichen Belang, der im Rahmen der bestehenden Mietverhältnisse gegebenenfalls zu würdigen ist.

**Beschlussvorschlag**

Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

**2 Konflikte mit übergeordneten Planwerken**

- 2.1 Es wird in fünf Stellungnahmen eingewandt, der Bebauungsplan widerspräche den Forderungen von Stadtentwicklungsplan (STEP) und den Präzisierungen im Stadtteilrahmenplan „bauliche Verdichtungen in diesem Gebiet nur in geringstem Rahmen vorzunehmen“.

**Stellungnahme**

Der Stadtentwicklungsplan 2010 (STEP) formuliert für die weitere städtebauliche Entwicklung Leitlinien und Ziele. Zu den Leitlinien zählt, dass Bauland sparsam zu verwenden ist. Hintergrund ist die zunehmende Flächenknappheit sowohl im Ballungsraum der Metropolregion als im Stadtgebiet von Heidelberg selbst. Denn die Stadt Heidelberg stößt gerade in landschaftlich sensiblen Bereichen an ihre Grenzen, so dass einerseits der Aktivierung von Stadtumbaupotentialen wie beispielsweise der sich in Planung befindlichen Bahnstadt erheb-

liche Bedeutung zukommt, andererseits auf eine Flächenintensivierung in allen Bereichen hingewirkt werden muss.

Dabei ist laut STEP eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines nach sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten zu erarbeitenden städtebaulichen Dichteplans anzustreben. Vorrang bei einer Bebauung haben in der Regel diejenigen Gebiete, die dem Mittelpunkt der Stadt am nächsten und entlang der ÖPNV-Trassen liegen. Die geplante Wohnbebauung Beethovenstraße ist circa 100 Meter von einer Straßenbahntrasse entfernt. Die Entfernung zur Innenstadt (Bismarckplatz) beträgt nur circa 1,7 Kilometer. Damit erfüllt die Planung in diesem Bereich die formulierten Ziele des STEP.

Als weiteres Ziel benennt der STEP die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Derzeit gibt es im Marktsegment der bezahlbaren Wohnungen nach wie vor gravierende Versorgungsengpässe. Davon sind vor allem junge Familien mit Kindern und Gruppen mit besonderem Wohnungsbedarf betroffen. Wenn Heidelberg auch als Wirtschaftsstandort nicht gefährdet werden soll, ist ein nachfragegerechtes, bezahlbares Wohnungsangebot ganz besonders wichtig. Wenn Heidelberg vor allem junge Familien halten möchte, müssen neue Maßstäbe für das familiengerechte Bauen bei mittlerer baulicher Dichte im Miet- und im Eigenheimbau gesetzt werden. Dies trifft für alle Baugebiete in Heidelberg zu, nicht nur für die Bahnstadt.

Ebenso bedeutsam ist die Sicherung von stadtbildprägenden Quartieren und freiräumlichen Qualitäten.

Während die Planung hinsichtlich der Flächenbereitstellung im Innenbereich, der Bevorzugung von Bebauung entlang der ÖPNV-Trassen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht gegen die Ziele des STEP verstößt, zeigt sie jedoch Zielkonflikte auf, die dann dort auftreten, wo siedlungsstrukturelle und freiräumliche Qualitäten zu berücksichtigen sind.

Zielkonflikte dieser Art sind nicht ungewöhnlich, sie fließen letztendlich in die planerische Abwägung ein. Im vorliegenden Fall soll die Nachverdichtung eines stadtbildprägenden Quartiers zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Vorrang bekommen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung begründet, ihr wird aber nicht gefolgt, da das Ziel wie dargestellt anderen Zielen im Rahmen der Abwägung nachgeordnet wird.

- 2.2 Von Bürgerseite wird angemerkt, die Planungs- und klimaökologischen Empfehlungen der Klimastudie der Stadt Heidelberg „Stadtklima 1995“ Prof. Dr. Heinz Karrasch, Geogr. Institut der Univ. Heidelberg/Dr. Seitz, Ökoplana, Heidelberg–Mannheim, fänden keinerlei Berücksichtigung.

### **Stellungnahme**

Unter klimaökologischen Gesichtspunkten steht die Nachverdichtung dann nicht im Widerspruch, wenn wie im vorliegenden Fall durch Gebäude mit begrünten Dachflächen und Fassaden sowie Baumersatzpflanzungen die klimaökologische Leistung des innerstädtischen Areals weitgehend erhalten bleibt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

**Natur- und Landschaftsschutz, Gärten**

- 3.1 In drei Einwendungen wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Bebauung jahrzehntelang gewachsener Grünstrukturen mit einer Vielzahl unter Naturschutz stehender Bäume und Teichen, seltenen Amphibien und Vogelarten zerstöre.

**Stellungnahme**

Dass das innerstädtische Areal einen Naturschutzwert hat, wurde im Umweltbericht explizit dargelegt und in der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Umweltprüfung ergab, dass die unstrittig vorhandenen Qualitäten gleichwohl ausgleichbar oder zu kompensieren sind. In der erforderlichen Abwägung aller Belange überwogen dann die nachhaltigen auch gesamtökologischen Vorteile der Innenentwicklung die individuellen Nachteile der kompensierbaren Eingriffe.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist begründet, ihr wird aber nicht gefolgt.

- 3.2 Weiterhin wird zwei Mal eingewandt, dass eine großflächige Versiegelung des Bodens durch die massive Bebauung erfolge.

**Stellungnahme**

Hier werden die Zusammenhänge verkannt. Der Vorteil der geplanten effizienten Nachverdichtung ist, dass anders als bei Neubaugebieten in gleicher Größe im Außenbereich die erforderlichen zusätzlichen Versiegelungen für noch nicht vorhandene Erschließungsstraßen entfallen. Je effizienter die vorhandene Infrastruktur genutzt wird, desto sparsamer ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden. Auch die Bauweise dient dazu großflächige Versiegelung zu vermeiden, indem Wohnraum nicht durch Fläche sondern durch Stockwerke geschaffen wird. Nicht zuletzt stellt die geplante Dachbegrünung einen Beitrag zur Kompensation verloren gegangener Bodenfunktion (Versickerung) dar.

Dass, wenn weniger Wohnraum geschaffen wird, auch weniger Boden versiegelt wird, ist unstrittig. Da aber Wohnraum benötigt wird, ist bezogen auf den für die Schaffung von Wohnflächen erforderlichen Bodenverbrauch die vorliegende Planung die günstigste.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

- 3.3 Eine Einwendung setzt sich damit auseinander, dass aufgrund der Überarbeitung zwischen Vorentwurf und dem offengelegten BP sich die Gartensituation in folgenden Punkten für den Bestand verschlechtert hätte:
- Gartengröße
  - Größere Gärten an der Richard-Wagner-Straße, Einseitige Bevorzugung der Neubauten
  - Fehlende Straßenanbindung der verbleibenden Bestandsgärten
  - Erhalt des Baumbestandes im Bereich der Gartenfläche der Einwender, Einstufung durch Umweltamt als schützenswert

**Stellungnahme**

Gegenüber dem Vorentwurf wurde auf den geplanten durchgängigen Fußweg mit zentralem Platz verzichtet, um die befürchtete „Öffentlichkeit“ im Gebiet zu vermeiden und weniger Fläche zu befestigen. Die Lage der geplanten Gebäude und damit deren Abstand zum Bestand von 11,5–12 m im nördlichen Baufeld blieben dabei ebenso unverändert wie die Tiefe der verbleibenden Bestandsgärten, die ursprünglich für alle gleich 9,5 m betrug. Eine Ausnahme bilden die Bestandsgärten, die vom allgemein gewünschten Wegfall des Quartiersplatzes profitieren und größer werden. Es ist aber nicht sinnvoll, dass dort wo der Weg ent-

fällt, einzelne Bestandsgärten bis an die Hauswand der neuen Gebäude heranreichen. Durch eine solche Lösung würden mit großer Wahrscheinlichkeit nachbarschaftliche Konflikte angelegt. Die Verbesserung der Grünflächenbilanz ist unabhängig vom getroffenen Grundstückszuschnitt positiv zu bewerten.

Da die Bestandsgärten nicht bis an die Hauswand der neuen Gebäude heranreichen sollen, wurden die Fläche des dort zuvor geplanten Weges dem neuen Grundstück zugeschlagen. Die Gärten an der Richard-Wagner-Straße werden dadurch nicht größer als der Garten des Endhauses Beethovenstr. 54. Andere Neubauten besitzen keinen Vorgarten und haben insgesamt deutlich kleinere Gartenflächen (z.B. nördlich der Haydnstr.), so dass die Ansicht, die Gärten der Neubauten würden zu Lasten des Bestandes größere Gärten bekommen unbegründet ist. Die Grundstückszuschnitte resultieren in erster Linie aus den Zwängen der erforderlichen Erschließung. (siehe hierzu auch S. 31ff. der Begründung)

Alle Bestandsgärten behalten entweder ihre direkte Straßenanbindung oder sind, wie früher über die Mistwege, von hinten an das Wegenetz angebunden.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg regelt nur, dass Bäume mit mehr als 1 m Stammumfang in 1 m Höhe nicht einfach gefällt werden dürfen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Kriterium von den genannten Bäumen nicht erfüllt. Bei nicht standortheimischen Bäumen wie dem Blauglockenbaum ist es zudem ökologisch vertretbar, sie im Gesamtsystem andernorts durch standortheimische Bäume zu ersetzen. Sofern Bäume der Baumschutzsatzung unterliegen ist über eine Befreiung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Es gibt im Plangebiet keine Festlegung von Bäumen, die auch bei Bebauung nicht gefällt werden dürfen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung hinsichtlich der rückwärtigen Erschließung der Bestandsgärten ist berücksichtigt. Eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die weiteren Anregungen sind unbegründet, ihnen wird daher nicht gefolgt.

- 3.4 Ein Einwender regt an, dass durch die mit Metaldach geplanten Gartenhäuschen zusätzlich wichtige Grünflächen entzogen werde und Bäume im Bestand (hier ca. 40 Jahre alte Kiefer) entfallen würden.

### **Stellungnahme**

Im Zuge der weiteren Detailplanung wurde auf die verbindliche Vorgabe und Errichtung der Gartenhäuschen im Vorhaben- und Erschließungsplan verzichtet. Die für die Gartenhäuschen vorgesehenen Standorte bleiben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Grünordnungsplan erhalten, um bei Bedarf einen Standort vorgeben zu können und im Vorfeld den erforderlichen Ausgleich sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung der maximal möglichen Flächeninanspruchnahme bleibt die Eingriffsdimension in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung unverändert. Da kleine Gartenhäuschen baurechtlich immer zulässig sind, soll durch die konkrete Standort- und Gestaltungsvorgabe ein späterer „Wildwuchs“ und zu große Bauten vermieden werden. Der mögliche Entfall der Kiefer erfolgt demnach nicht für ein einzelnes Gartenhäuschen, sondern im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept und wird durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist berücksichtigt. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

## **4 Verkehr**

- 4.1 Für zwei Anwohner käme es durch die geplante Bebauung zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Parkplatz- und Verkehrssituation.

### **Stellungnahme**

Es ist fraglich, ob eine Zunahme des PKW-Verkehrs in den umliegenden Straßen durch 19 Wohneinheiten als gravierend zu betrachten ist. Auch ohne den Bebauungsplan ist eine straßenbegleitende Bebauung, die nach § 34 BauGB zulässig wäre, möglich und könnte mit Ausnahme des südlichen Baufeldes und bei anderer Gebäudetypologie die gleiche Anzahl von Wohneinheiten schaffen, wie dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist.

Um baurechtlich notwendige Stellplätze im Vorgartenbereich erreichen zu können und um die innenliegende Bebauung anfahren zu können, müssen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum entfallen. Es wird von den Anliegern befürchtet, dass die künftigen Bewohner mehr als einen PKW besitzen und die Planung dafür keine Abstellmöglichkeiten anbietet. Die im Kapitel 7.4.3 der Begründung erwähnte Überprüfung der Parkmöglichkeiten hat ergeben, dass in den umliegenden Straßen in zumutbarer Entfernung noch Parkmöglichkeiten vorhanden waren.

Die Nutzung des öffentlichen Straßenraums wird häufig auf den Wohnheitsanspruch eines Dauerparkrechts reduziert. Die bestimmungsgemäße Nutzung eines Grundstücks begründet kein Recht auf die bevorzugte Nutzung des angrenzenden öffentlichen Straßenraums.

Probleme, die sich aus der Verteilung knappen öffentlichen Straßenraums auf verschiedenen Verkehrsteilnehmer ergeben, entstehen dann, wenn Gehwege zugestellt werden, weil zumutbare Wege zu abgestellten PKW, nicht in Kauf genommen werden. Grundsätzlich sind Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

- 4.2 Eine Einwendung geht davon aus, dass es zu einer Zunahme der Lärmbelastung im Vergleich zum Schallgutachten durch Verlegung der Straßenbahnhaltestelle „Blumenthalstraße“ in der Steubenstraße in Richtung Kirche und das damit verbundene Abbremsen/Anfahren an dieser Stelle käme.

### **Stellungnahme**

Aus den Anlagen 3.1 und 3.2 der fachtechnischen Stellungnahme vom Dezember 2006 ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Kreuzungsbereich Bachstraße/Steubenstraße durch bereits bestehenden Verkehrslärm erheblich überschritten sind. Die Schallimmissionen aus dem zukünftigen Parkplatzlärm der geplanten Bebauung halten die Orientierungswerte jedoch an allen maßgeblichen Immissionsorten und auch an der Bachstraße 3 ein. Außerdem werden diese Geräusche durch den bereits vorhandenen Verkehrslärm vollständig verdeckt, so dass auch eine subjektive Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Lediglich an der nordwestlichen Gebäudeecke der Kirche (Anlagen 5.1 und 5.2) wird ein geringfügiger Pegelanstieg von 1 dB(A) durch die geplante Bebauung diagnostiziert. Die benachbarten Wohngebäude sind davon aber nicht betroffen.

Die Verlegung der Straßenbahnhaltestelle „Blumenthalstraße“ hat keine Auswirkung auf die vorgelegte schalltechnische Prognose. Denn die zugehörigen Berechnungsalgorithmen liefern eher zu hohe als zu niedrige Ergebnisse, siehe auch Tabelle 9.1 im Vergleich zu der Tabelle der Messergebnisse, Abschnitt 6. Zudem ist im Rechenverfahren für Straßenbahn-

verkehr (Schall 03<sup>1</sup>) die erhöhte Lärmbelastigung von Haltestellen im Gesamtbetrag bereits enthalten. Eine gesonderte Betrachtung der Haltestellen findet hier, im Gegensatz zu den Bahnhöfen bei sonstigem Bahnverkehr nicht statt. Eine nachträgliche Berechnung der Haltestellensituation ändert nichts am vorliegenden Ergebnis.

Hinzukommt, dass die befürchtete, zusätzliche Lärmbelastigung vom öffentlichen Verkehr, der sich in diesem Falle dem planerischen Einfluss entzieht, ausgeht und nicht von der geplanten Bebauung.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

- 4.3 Von drei Seiten wird eingewandt, dass die zusätzliche Lärmbelastung der Bestandsgrundstücke in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt sei.

**Stellungnahme**

Um die Erschließungsflächen im Quartiersinnenbereich gering zu halten, sind Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die ausgewiesenen Flächen entsprechen dem aufgrund der Landesbauordnung notwendigen Bedarf. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Im konkreten Fall sind pro Baufeld 3–4 Stellplätze im Innenbereich realisierbar. Die schalltechnische Untersuchung, die sich speziell mit möglichen Auswirkungen der Stellplätze für die Nachbarschaft befasst, kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

**5 Prüfung von Alternativen**

- 5.1 Eine Anregung setzt sich damit auseinander, dass nur eine unzureichende Prüfung von Alternativen vorgenommen worden sei. Eine Bebauung am östlichen Rand des Bestandes, die alle Bestandsgärten gleichmäßig trafe, sei im Gegensatz zu einer Blockrandbebauung mit ungleicher Beanspruchung nicht in Erwägung gezogen worden.

**Stellungnahme**

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung von 6 Architekturbüros. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Landesnaturschutzverband (LNV) eine weitere vom Einwender als ökologisch vorteilhafter angesehene Variante eingebracht. Im Zuge der Umweltprüfung erfolgte eine vergleichende Bewertung der beiden städtebaulichen Varianten (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.4). Den vergleichsweise geringen ökologischen Vorteilen der LNV-Variante stehen städtebauliche und erschließungstechnische Nachteile und eine Abweichung von den ursprünglichen Planungszielen gegenüber. Vor diesem Hintergrund wurde die städtebauliche Planung beibehalten.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

---

<sup>1</sup> BUNDESBahn ZENTRALAMT (Hrsg.) (1990) Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwagen, Information der Deutschen Bundesbahn. Grundlage für Schienenverkehrslärberechnungen gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

- 5.2 Ein Einwender regt an, dass für eine Bebauung kein Bedarf bestehe, da durch den Abzug der Amerikaner in Rohrbach und die Bahnstadt in großem Umfang zukünftig Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

### **Stellungnahme**

Die Stadt Heidelberg ist durch die Landesregierung Baden-Württemberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf ausgewiesen.

Die Stadt Heidelberg hat auf der Basis von 2003 eine eigene kleinräumige Prognose für alle Stadtteile erstellt. Sie basiert auf der wohnberechtigten Bevölkerung (Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz). Danach wird die Einwohnerzahl insgesamt zwischen 2003 und 2020 um rund 6.400 Personen (+4,3%) von ca. 148.500 auf 154.900 Einwohner an steigen.<sup>2</sup>

Die Entwicklung ist jedoch im Stadtgebiet nicht einheitlich. So reichen die Wanderungsgewinne in Handschuhsheim nicht aus, um den Verlust aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist stark negativ (-1.400 Einwohner). Obwohl nach der Prognose die Bevölkerung Handschuhsheims bis 2020 nur leicht von 19.200 auf 19.100 Personen abnimmt, hat der negative Geburtensaldo ungünstige Auswirkungen auf die Einwohnerstruktur und die Infrastrukturauslastung im Stadtteil. Diese lokale Komponente ist zusätzlich zu der nachfolgenden sich auf die Gesamtstadt beziehenden Argumentationslinie zu berücksichtigen.

Die Zunahme der Bevölkerung um ca. 6.400 Personen in Heidelberg ist in erster Linie auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Daraus entsteht ein kontinuierlicher Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnungsneubau. Verstärkt wird der Bedarf insbesondere durch einen Anstieg der Haushaltszahlen durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner regionalisierten Wohnungsbedarfsprognose bis 2025 von einem bestehenden Wohnungsdefizit für Heidelberg von 7.970 Wohnungen im Jahr 2005 aus. Für den Zeitraum von 2006–2025 wird ein künftiger Bedarf von 3.110 Wohnungen vorausgesagt.<sup>3</sup>

In einer Schätzung der Stadt Heidelberg müssen bis zum Jahr 2020, unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfs und der steigenden Nachfrage nach größeren Wohnungen, ca. 8.000 neue Wohnungen errichtet werden. Die Stadt Heidelberg geht dabei von einem jährlichen Neubaubedarf von 500 Wohnungen aus, da mit einer Abnahme der Bevölkerung erst ab dem Jahr 2030 gerechnet werden kann. Selbst bei einer abnehmenden Bevölkerung verlangt der Remanenzeffekt, dass noch Wohnungen gebaut werden, weil letztlich die Haushaltszahlen über die Wohnungsnachfrage bestimmen. Immer wieder zeigt sich, dass z.B. ältere Menschen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben wollen, auch wenn diese für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt zu groß ist.

Bedingt durch die topographische Lage, die bestehenden Schutzgebietsausweisungen und die Beanspruchung der noch unbebauten Flächen durch die Land- und Forstwirtschaft bzw. Naherholung stehen in Heidelberg nur noch eingeschränkt Erweiterungsflächen zur Verfügung. Stadtumbaumaßnahmen, wie die Entwicklung der Bahnstadt und die Mobilisierung der Innenpotentiale spielen dabei eine entscheidende Rolle und haben im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung politisch Vorrang.

In den neuen Wohngebieten „Wieblingen – Schollengewann“, „Kirchheim – Im Bieth“ und der Bahnstadt können insgesamt 3.400 Wohnungen entstehen, so dass zusammen mit den größeren Innenentwicklungspotentialen (Furukawa, Altklinikum) bis zum Jahr 2020 insgesamt

<sup>2</sup> vgl. Stadt Heidelberg: Bevölkerungsentwicklung in Heidelberg nach Stadtteilen 2003 bis 2020, 2004

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2007) Neue regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2005, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2007, S. 13–21.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2007) Struktur- und Regionaldatenbank, Wohnungsdefizit 2005 sowie Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf bis 2025, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=8&U=05&T=98035012&R=GE221000>

4.750 Wohnungen realisiert werden könnten. Damit können nur 59 % des geschätzten Wohnungsbedarfes bis 2020 erfüllt werden.

Die Bahnstadt mit einer geplanten Wohnungsanzahl von 2.550 Wohnungen<sup>4</sup> allein reicht auf keinen Fall aus, sie lässt zudem keine fertiggestellten Wohnungen vor 2011 erwarten.

Über den Zeitpunkt und Umfang der Freigabe der den amerikanischen Streitkräften überlassenen Liegenschaften liegen der Stadt Heidelberg keine gesicherten Informationen vor. Mit einem Abzug vor dem Jahr 2012 ist jedoch nicht zu rechnen. Inwieweit sich die bevorstehenden Präsidentschaftswahlen auf einen Abzug der US-Streitkräfte aus Heidelberg auswirken werden, ist nicht abschätzbar. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum von einer spekulativen Entwicklung abhängig zu machen, ist nicht zu verantworten.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

---

<sup>4</sup> gemäß der 2003 beschlossenen Rahmenplanung

1  
1  
28. MAI 2007  
SD SE SP  
EU AB AK

G.

U 560  
Heidelberg, 17. 5. 07  
Himmels  
stärke war  
unendlich  
at von  
mir  
gemacht.

lieber Herr Oberbürgermeister?  
Darf ich hoffen, dass mein Brief die „Sperrzone  
Vorzimmer“ passiert und Sie wirklich erreicht?  
Was mir liegt die erschreckende Steigze im  
Stadtblatt, die Nachverdichtung Bebauungs-  
pläne Ost betreffend, und wenn ich dazu  
nichts sage, dann gerichts es mich. Ich frage  
mich, ob die Damen und Herren Gemeinderäte  
nicht selbst entsetzt sind, solche einen mo-  
dernen Plan zugestimmt zu haben, der für  
immer ein in jetzt über 80 Jahren gewach-  
senen, gerade auch für junge Familien immer  
wieder einladendes, harmonisches Wohnumfeld  
- ohne Not - so radikal zerstört.

Die Herren hatten sich ja gerade mit der von  
Ihnen favorisierten Lösung wackerhaftig - nicht  
gerade angefeindet - aber doch einigermaßen  
besänftigt abgefunden. Und dann dieses Komma,  
das mit verdächtiger Teilgesetzmäßigkeit und  
auch gleichzeitiger

Es sind natürlich ein Ficht der GGH schlüssige  
Argumente, die da ins Feld geführt werden, aber  
die weitans besseren Argumente haben die Menschen,  
die hier leben. Ich muss sie nicht aufzählen. Sie  
sind allen Käen bestens bekannt, weil die Ge-  
meinde sie immer wieder mit viel Begehr  
vorgetragen haben. Eines davon sei noch einmal  
angeführt: Wenn man sich hier nie auf den  
Tagebauverlass verlassen hätte und nicht so viele

Nicht mit viel Fleiß und viel finanziellen Aufwand ihre Feindschaft instand gehalten hätten, dann würde das Ensemble hier längst nicht mehr gepflegt, sondern komponiert und überarbeitet werden müssen und keiner möchte noch hier hingehen sollen.

Ursprünglich bin ich die Älteste, die hier noch einmal versuche, Einspruch zu erheben und an Alle zu appellieren, die sich ein Gefühl dafür erhalten haben, dass es Werte gibt, die man nicht an Rechenmaßstäben messen kann, die aber gerade, weil sie stiller missachtet werden, oder gar unterzugehen drohen, umso kostbarer sind. Sie sollten gerade von denen, die wir Stellen beauftragt haben, verteidigt und erhalten werden.

Es gibt kleine, wieder gutzumachende Sünden und es gibt große, schwere Sünden, deren Folgen nie wieder gutzumachen sind. Ich bin tief entschuldigt und traurig und mache mir große Sorgen um die künftig bedrohte Vielfalt-Qualität all meines lieben Nachbarn, in deren Mitte auch wir Alte uns geborgen wissen. Ich fürchte, dass durch dieses wirklich nicht gute Vorhaben der Keim für Zwietracht und Streit in der Zukunft schon gelegt ist.

Ich würde mich über eine Reaktion ihrerseits sehr freuen und wünsche Ihnen alles Gute für Ihre verantwortungsvolle Arbeit.

Mit lieben Grüßen

An den  
Oberbürgermeister  
der Stadt Heidelberg  
Herrn Dr. Eckart Würzner  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
- Dez. I -  
04. Juni 2007  
*OB/H/IGH/61*

Stadt Heidelberg				
04. JUN. 2007				
				1640
61.10				Stadtplanungsamt
09. Juni 2007				
61.10	61.20	61.30	61.40	61.50

Vorhaben- und Erschließungsplan Beethovenstraße Ost  
Gemeinderatsbeschluss vom 03. Mai 2007

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner,

das Ergebnis der Abstimmung in der Gemeinderatssitzung vom 03. Mai 2007 für eine Nachverdichtung mit 19 Häusern in der Beethovenstraße Ost ist für die IGH Interessengemeinschaft Handschuhsheim e.V. nicht ohne weiteres hinnehmbar. Wir sahen uns gezwungen eine Rechtsauskunft beim Regierungspräsidium Karlsruhe einzuholen. Anbei übersenden wir Ihnen Ablichtungen unseres Schreibens v. 30.05.2007 mit Anlagen an den Herrn Regierungspräsidenten Dr. Rudolf Kühner zu Ihrer Information.

Es ist uns völlig unverständlich, wie sich der Gemeinderat über die eindeutigen Forderungen des Stadtteilrahmenplans Handschuhsheim - **bauliche Verdichtungen in diesem Gebiet nur im geringsten Umfang vorzunehmen** - und über das Abstimmungsergebnis im Bezirksbeirat Handschuhsheim einfach hinwegsetzen konnte. Auch die Planungs- und klimaökologischen Empfehlungen der Klimastudie der Stadt Heidelberg **Stadtklima 1995**, Prof. Dr. Heinz Karrasch, Geographisches Institut der Universität Heidelberg / Dr. Seitz ÖKOPLANA, Heidelberg - Mannheim, fanden keinerlei Berücksichtigung.

Hierzu möchten wir anmerken, daß der Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim unter großem Zeitaufwand und mit Sorgfalt von vielen Menschen erarbeitet wurde, deren Engagement offensichtlich nicht zählt, und die nach solchem Abstimmungsverhalten das Gefühl haben müssen, daß die Ergebnisse ihrer Arbeit, sobald sie aufs Papier gebracht sind, niemanden mehr interessieren.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

An Herrn  
Regierungspräsidenten  
Dr. Rudolf Kühner  
Regierungspräsidium  
76247 Karlsruhe

Rechtsauskunft zur Bebauung/Nachverdichtung in Heidelberg/Handschuhsheim Bereich  
Beethovenstr. Ost

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident, sehr geehrte Damen und Herren,  
im November 2005 wurde der Bezirksbeirat Handschuhsheim über eine von der stadteigenen  
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) geplante Baumaßnahme im Bereich  
Beethovenstrasse informiert. Dort befindet sich eine geschlossene Bebauung mit  
Einfamilienhäusern entlang der Strasse. Die dazugehörigen Gartengrundstücke sollten mit  
insgesamt 19 Häusern in Querrichtung bebaut werden (siehe Anlage 1).

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim stimmte mit nur einer Gegenstimme gegen die geplante  
Bebauung und forderte eine deutliche Reduzierung der Anzahl der Häuser.

Nach einer Informationsveranstaltung in der eindeutig die ablehnende öffentliche Meinung  
zum Ausdruck kam, nach Einwendungen der Bürgerinitiative und der Interessengemeinschaft  
Handschuhsheim (IGH) sowie auf Weisung durch den Oberbürgermeister Dr. Eckart  
Würzner, legte das Stadtplanungsamt eine auf 11 Häuser reduzierte Variante vor.

Der Gemeinderat stimmte in der Sitzung vom 3.5.07 für die ursprünglich beantragte  
Bebauung mit 19 Häusern und setzte sich damit gegen die Empfehlung des OB's, gegen das  
Abstimmungsergebnis im Bezirksbeirat und gegen die Ausführungen und Forderungen des  
Stadtteilrahmenplans Handschuhsheim hinweg, der in der öffentlichen Sitzung des

PDF  
Stadtentwicklungs und Verkehrsausschusses am 25.11.2003 beschlossen wurde und in dem es heißt (S 102 ff):

„Die Wirkungsräume W18 und W19 (Bereich entlang und zwischen Berliner-, Rottmann- und Blumentalstraße, einschließlich Langgewann, Heiligenbergschule und den beiden Krankenhäusern) sind vorwiegend durch Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenbereichen sowie Reihen- und Einzelhausbebauung mit mittleren Grünflächenanteilen gekennzeichnet. Die klimaökologische Leistung dieser Grünflächen hängt von ihrer Größe ab und deshalb sollten bauliche Verdichtungen nur in geringstem Umfang vorgenommen werden.“ (siehe Anlage 2)

Es ist uns völlig unverständlich, wie der Gemeinderat der Stadt Heidelberg eine Planung beschliessen kann, die diametral gegen die dezidierten Forderungen des Stadtteilrahmenplans Handschuhsheim verstößt, und die Planungs- und klimaökologischen Empfehlungen der Klimastudie der Stadt Heidelberg **Stadtklima 1995**, Prof. Dr. Heinz Karrasch Geographisches Institut der Universität Heidelberg / Dr. Seitz ÖKOPLANA, Heidelberg - Mannheim völlig missachtet.

Wir bitten um Rechtsauskunft, ob der Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg, Herr Dr. Eckart Würzner einem derart mangelhaften Gemeinderatsbeschluss widersprechen und die Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde herbeiführen müsste.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

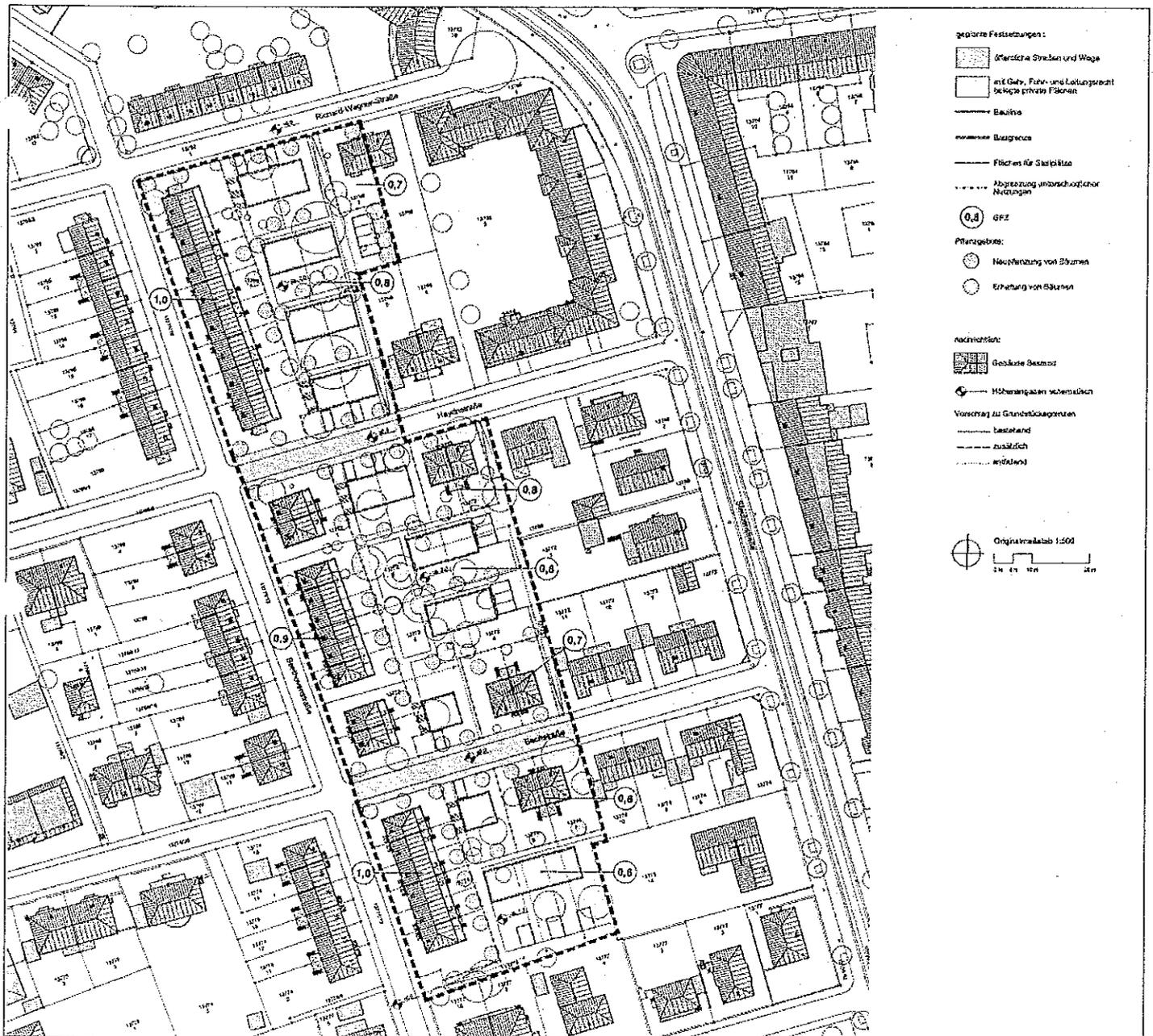
Einwendungen der IGH Interessengemeinschaft Handschuhsheim e.V. v. 18.01.06  
Ablichtungen aus der Rhein-Neckar-Zeitung v. 09.01.06/05.06.07/10.05.07/02.05.07

Anlage 1

# Planungsbrief

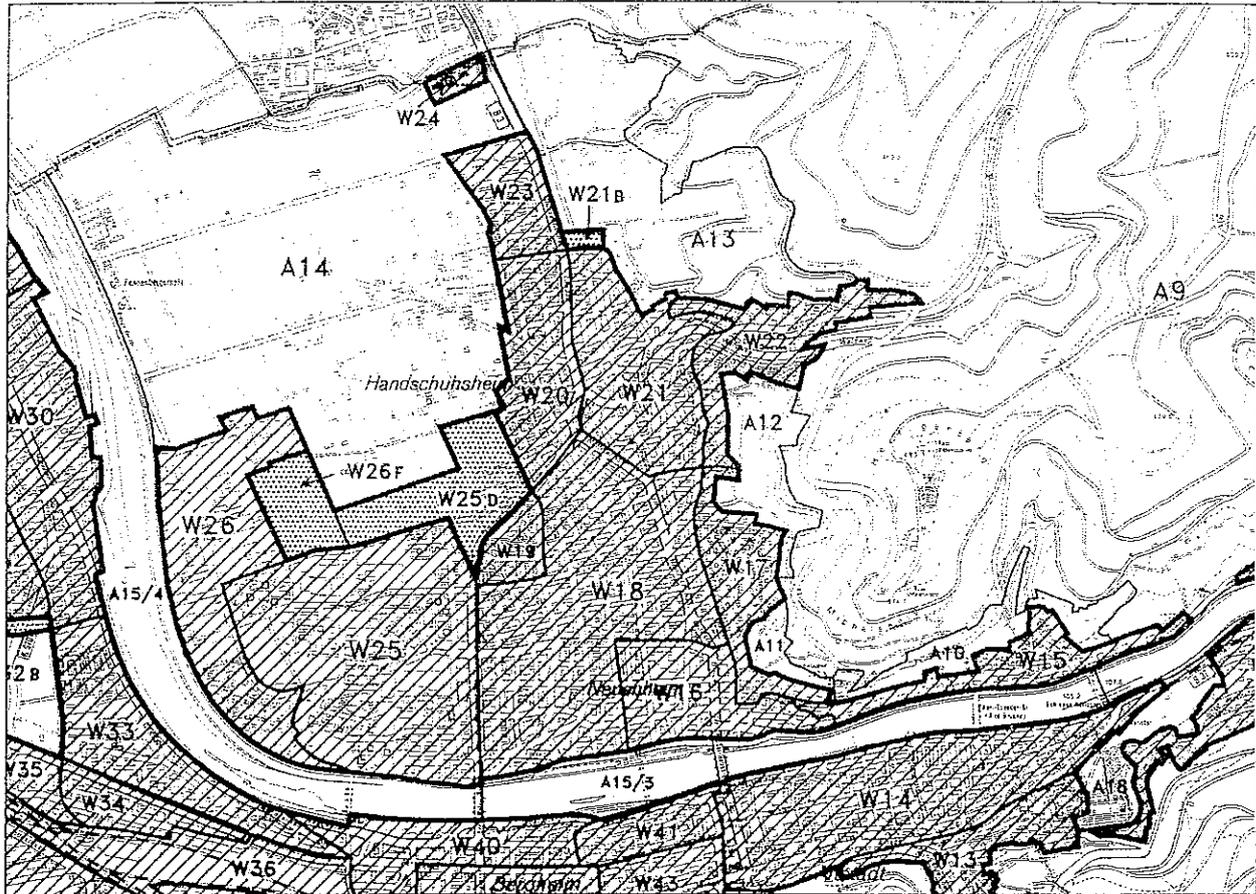
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidelberg-Handschuhsheim Wohnbebauung Beethovenstraße - Ost

### Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung



Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand 18.11.2005 (Büro Frank und Kramer, Freie Architekten, Heidelberg)

Abbildung 32: Klimatische Wirkungs- und Ausgleichsräume - Ausschnitt Handschuhsheim



Quelle: Stadtklima 1995, Stadt Heidelberg, Kartenanhang, a.a.O.;

ökologische Ausgleichsräume (A) zugeordnet, die über Luftaustauschprozesse zum Abbau der Belastungen beitragen oder die Belastungen gar nicht erst aufkommen lassen.

Für jeden Wirkungsraum werden klimaökologische Empfehlungen genannt, die bei der weiteren Entwicklung des Stadtteils Handschuhsheim zu berücksichtigen sind. Die Wirkungsräume Mühlthal (W22), Handschuhsheim-Zentrum (W21) und Handschuhsheim-West (W22) befinden sich weitgehend außerhalb des Wirkungsbereichs des Neckartalabwindes. Die klimaökologische Situation wird vom Talabwind des Mühlthals (A9), seichten Hangabwinden aus der östlich angrenzenden Hangzone (A12 und A13) sowie vom Luftaustausch zwischen dem Handschuhsheimer Feld (A14) und der Bebauung bestimmt.

Der westliche Siedlungsrand Handschuhsheims sollte auch langfristig nicht durch bauliche Erweiterungen überschritten werden, damit sich die Übergangszone Wirkungsraum-

Ausgleichsraum nicht zu weit nach Westen verschiebt. Folge einer zu massiven Bebauung wäre ein weiter verzögerter Abbau bioklimatischer/ lufthygienischer Belastungen in den Bereichen Trübnerstraße/Zeppelinstraße - Dossenheimer Landstraße.

Die Wirkungsräume W18 und W19 (Bereich entlang und zwischen Berliner-, Rottmann- und Blumentalstraße, einschließlich Langgewann, Heiligenbergschule und den beiden Krankenhäusern) sind vorwiegend durch Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenbereichen sowie Reihen- und Einzelhausbebauung mit mittleren Grünflächenanteilen gekennzeichnet. Die klimaökologische Leistung dieser Grünflächen hängt von ihrer Größe ab und deshalb sollten bauliche Verdichtungen nur in geringstem Umfang vorgenommen werden.

Im Wirkungsraum W21 (Ortskern) könnten zusätzliche grünordnerische Maßnahmen (Dach- und Wandbegrünungen) bioklimati-

An das  
Stadtplanungsamt der  
Stadt Heidelberg  
z.H. der Amtsleiterin  
Frau Friedrich  
Postfach 10 55 20  
**6 9 0 4 5 Heidelberg**

vorab als Faxschreiben übersandt Telefax 58 10 90

Vorhaben- und Erschließungsplan Beethovenstraße Ost  
Bebauungsplan-Vorentwurf Stand 18.11.2005  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 Baugesetzbuch  
Am Montag den 19.12.2005 im Gemeindesaal der Kirchengemeinde  
St. Vitus, Pfarrgasse 5a um 17 Uhr 30.

Sehr geehrte Frau Friedrich,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir gegen die o.g. Planung folgende Einwendungen:

Ganz offensichtlich war die Informations-Veranstaltung am 19.12.2005 (fünf Tage vor Weihnachten) mit dem Ziel terminiert, möglichst wenigen Betroffenen und Interessierten Gelegenheit zur Kenntnisnahme und Erörterung der Planung zu geben. Bezeichnenderweise hat die Stadtverwaltung auch keinen Hinweis auf die Veranstaltung in der Rhein-Neckar-Zeitung veröffentlicht. Infolgedessen waren weder Mitglieder des Gemeinderates, des Bauausschusses, des Aufsichtsrates der GGH oder des Bezirksbeirates Handschuhsheim (den Unterzeichnenden ausgenommen) zu der Info-Veranstaltung erschienen.

Soweit sich Betroffene und Interessierte in der Veranstaltung zu Wort gemeldet haben bleibt festzuhalten, daß sich niemand für, sondern alle vehement gegen die vorgestellte Bebauungsplanung ausgesprochen haben.

Einleitend erinnern wir daher auch an die Sitzung des Bezirksbeirats Handschuhsheim am 28.11.2005, bei der die Planung Bebauung Beethovenstraße Ost vom Stadtplanungsamt - Frau Merkel und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz - Herrn Nick, der damalige Planungsstand vorgestellt wurde.

- 2 -

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim faßte mit großer Mehrheit folgenden Beschluß:

1. Der Bezirksbeirat lehnt den vorgestellten Entwurf ab.
2. Der Bezirksbeirat fordert eine deutliche Reduzierung der Bebauung.

Herr Nick von der GGH bot Entgegenkommen im Sinne dieses Beschlusses an und stellte fest: "Wir wollen nicht über Ihre Köpfe hinweg entscheiden." Bedauerlicherweise sind diese Zusagen von der GGH nicht eingehalten worden:

#### Deutliche Reduzierung der Bebauung (Nachverdichtung)

Die am 19.12.2005 in der Informationsveranstaltung vorgestellte neueste Planung unterscheidet sich nur unwesentlich von der am 28.11.2005 im Bezirksbeirat Handschuhsheim vorgestellten Planung. Lediglich die Richtung der Gebäude wurde geändert, der geforderten deutlichen Reduzierung der Bebauung wurde nicht entsprochen. Nach wie vor sind 19 Reihenhäuser vorgesehen und damit eine bauliche Verdichtung massivsten Umfangs vorgesehen.

#### Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim

Die vorliegende Planung verstößt diametral gegen die Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans Handschuhsheim, weil seine klimaökologischen Empfehlungen keine Beachtung finden.

So ist auf Seite 102 des Rahmenplans in Absatz 2, rechts ausgeführt:

Die Wirkungsräume W 18 (= das Gebiet Beethovenstraße Ost) und W 19 ..... sind vorwiegend durch Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenbereichen sowie Reihen- und Einzelhausbebauung mit mittleren Grünflächenanteilen gekennzeichnet. Die klimaökologische Leistung dieser Grünflächen hängt von ihrer Größe ab und deshalb sollten bauliche Verdichtungen nur in geringstem Umfang vorgenommen werden.

Sie verstoßen des weiteren gegen die Gebote

den eigenständigen Charakter des Stadtteils mit kleinteiligen überschaubaren Strukturen zu wahren;

hochwertige Grünflächen zu stärken; und

die städtebauliche, ökologische u. soziale Verträglichkeit so zu berücksichtigen, daß der Charakter durch eine bauliche Nachverdichtung nicht verändert wird.

#### Stadtklima Studie 1995 - Prof. Dr. Heinz Karrasch/Dr. Seitz Ökoplana

Die Planung widerspricht auch den Erkenntnissen der Klimastudie, die sich für den Erhalt auch kleinerer Nischen innerhalb der bestehenden Bebauung ausspricht und im Sinne des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg fordert, auch die besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, daß u.a. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier und Pflanzenwelt) nachhaltig gesichert werden.

#### Stellungnahme der NABU-Gruppe Heidelberg des Naturschutzbundes Deutschland e.V.

Die langjährigen Beobachtungen über Amphibien im Bereich der geplanten Baumaßnahmen belegen, daß die geplante verdichtete Bebauung die Zerstörung des Lebensraums vieler Amphibien bedeuten würde und sich daher verbietet.

Ist die geplante Nachverdichtung aus gesamtstädtischer Sicht zu befürworten ?

Die politische Entscheidung, den Wohnungsbau in den kommenden Jahren auf den neuen Stadtteil Bahnstadt zu verschieben, bedeutet auch für Handschuhsheim eine weitgehende Entlastung vom Nachfragedruck. In der Prognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik vom November 2004 wird für den Prognosezeitraum sogar ein Verlust mit ca. 100 Einwohnern, oder 0,6% vorausgesagt. Wenn man weiter bedenkt, daß sich der Wohnraumbedarf durch den Wegzug der US-Streitkräfte gravierend vermindert und die schrittweise Umwidmung des Bergheimer-Altlinikums in Betracht zieht, ist unter Berücksichtigung der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung die geplante Nachverdichtung weder erforderlich noch vertretbar, zumal der Charakter des Gebiets als einer Gartenstadt zerstört würde.

#### Die Verkehrsbelastung

Die Straßen im Gebiet des Bebauungsplans sind heute schon überlastet, weil auch die Bewohner der Steuben- und Rottmannstraße ihre Fahrzeuge dort abstellen. Durch die erforderlichen neuen Straßen zu den Stellplätzen auf den Grundstücken werden weitere Parkplätze wegfallen, ohne daß ausreichend Stellplätze für die neue Bebauung ausgewiesen sind. Zu beanstanden ist, daß die von den neuen Straßen ausgehende Lärmentwicklung in den durchgeführten Schallmessungen nicht berücksichtigt worden ist.

#### Umweltschäden

Nach den Ausführungen der Firma Regioplan steht fest, daß das Areal im Bereich des Bebauungsplans ökologisch außerordentlich wertvoll ist. Allein 19 größere Bäume müssen gefällt werden, weitere werden im Zuge der Baumaßnahmen zugrunde gehen. Weder durch die geplanten Neupflanzungen noch durch die vorgesehene Dachbegrünungen kann dieser Eingriff ausgeglichen werden.

Die Ergänzung unserer Ausführungen und Bedenken im weiteren Verfahren behalten wir uns ausdrücklich vor.

Aus den vorgetragenen Gründen lehnen wir den Vorhaben- und Erschließungsplan Beethovenstraße Ost ab und bitten die Stadtverwaltung und den Gemeinderat diesem Vorhaben keine Zustimmung zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Montag, 9. Januar 2006

## **Klare Absage für „Beethovenstraße“<sup>AA</sup>**

Info-Veranstaltung zum GGH-Projekt

(Kaz) Als in Handschuhsheim jetzt eine Informationsveranstaltung zum Thema Wohnbebauung in der Beethovenstraße Ost stattfand, erteilte das Publikum dem GGH-Projekt eine klare Absage. Aus den Reihen der Teilnehmer heißt es: „Die von der Stadt bereitgestellten Informationsblätter reichten bei weitem nicht für die überaus zahlreich erschienen, interessierten Bürger aus. Nicht nur die Mieter, sondern auch Nachbarn und Anwohner sprachen sich unisono gegen die geplante Bebauung aus und wiesen auf die Fragwürdigkeit des Projektes hin. Neben den bereits bekannten Aspekten wie die Belastung für Umwelt und Klima, zunehmendes Verkehrsaufkommen, die allgemeine, sich entspannende zukünftige Wohnraumentwicklung (Abzug der Amerikaner, Bahnstadt) wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass sich die geplanten Bauten nicht in das gewachsene Stadtteilbild einfügen und das Vorhaben eine Initialzündung für unkontrollierte Nachverdichtung darstellen würde.“ Weiter heißt es, auch der Bezirksbeirat Handschuhsheim habe sich mehrheitlich gegen die geplante Bebauung ausgesprochen. Die anwesenden Bürger hätten überdies bedauert, dass die Entscheidungsträger, also Mitglieder des Gemeinderates, insbesondere des Bauausschusses sowie des Aufsichtsrates der GGH nicht zu der Veranstaltung erschienen seien.

Nachverdichtung Beethovenstraße

## Erstaunt und entsetzt

Die Hardliner haben sich durchgesetzt in der Beethovenstraße. Der südwestliche Teil von Handschuhsheim, der im Übergang vom Neuenheimer „Villenviertel“ von Gärten und Giebeldachhäusern geprägt ist, wird auf Jahrzehnte hinaus sein Gesicht verändern. Man kann davon ausgehen, dass die GGH weitere Innenbebauungen, z. B. an der Pfarrgasse, vorantreiben wird. Die kubusartigen Flachdachbauten, umgeben hauptsächlich von PKW-Stellplätzen und Zufahrtsstraßen, werden eine Schneise schlagen in das ursprünglich von viel Grün geprägte Quartier. Grün, dessen teilweiser Erhalt mit einer maßvolleren Nachverdichtung, wie sie auch OB Würzner favorisiert hatte, möglich gewesen wäre.

Wieso ist der vorliegende Architekturentwurf der GGH von einer Phantasielosigkeit, die an Bausünden aus den siebziger Jahren erinnert? Wieso fehlt eine intelligente Lösung für die Parkplätze? Aus dem Gemeinderat hört man, dass eben nur mit einer billigen, engen Bebauung aus diesem Projekt die erforderliche Geldmenge herausgewirtschaftet werden kann, die die ewig klamme GGH so dringend zur Sanierung anderer Objekte benötigt. Dass sich die Mehrheit des Gemeinderats auf diesen Kuhhandel eingelassen hat, zeugt von einem außerordentlichen Mangel an Sorgfalt und Weitsicht, der viele Handschuhsheimer erstaunt und entsetzt.

Regine Nibler, Heidelberg

10.05.2004

## Beethovenstraße-Ost: Es werden 19 Häuser

Samstag/Sonntag, 5./6. Mai 2007

hö. Es nützte alles nichts: Noch zu Beginn der Gemeinderatssitzung hatten Anwohner der östlichen Beethovenstraße die Räte eindringlich darum gebeten, möglichst wenig Häuser in ihre Gärten zu setzen, teilweise mussten sich die Räte dabei auch geharnischte Formulierungen anhören. Aber selbst die Intervention der Betroffenen im Gemeinderat konnte nicht verhindern, dass es eine recht deutliche Mehrheit (25 zu 16 Stimmen) dafür gab, dass die GGH hier 19 Reihenhäuser bauen kann. Zwar war im Frühjahr dieser Entwurf von OB Würzner bereits auf elf Häuser reduziert worden – vor allem wären etliche Hintergärten nicht mehr bebaut worden. Aber der Bauausschuss setzte sich vor drei Wochen über die Würzner-Korrektur hinweg – was nun auch der Gemeinderat bestätigte.

In der Debatte entspannt sich ein alter Disput, ob die GGH sich an städtische Anweisungen zu halten habe (wie: die Nachbarschaften nicht zu zerreißen und das innerstädtische Grün zu erhalten), wie Arnulf Weiler-Lorentz (Bunte Linke) meinte, oder ob die GGH nicht unter allen Umständen Wohnraum für junge Familien schaffen sollte, so Thomas Krczal (SPD): „Der eigentliche Skandal ist doch, dass wir es nicht schaffen, junge Familien mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen!“ Die zweite Grundsatzdebatte ging darum, ob so genannte „Nachverdichtungen“ überhaupt gewollt sind. Die Debatte zeigt: Nachverdichtungen, also das Bauen von Gärten und innerstädtischen Brachen, ist nicht unproblematisch. Aber es ist immer noch ein stadtentwicklungspolitischer Grundsatz.

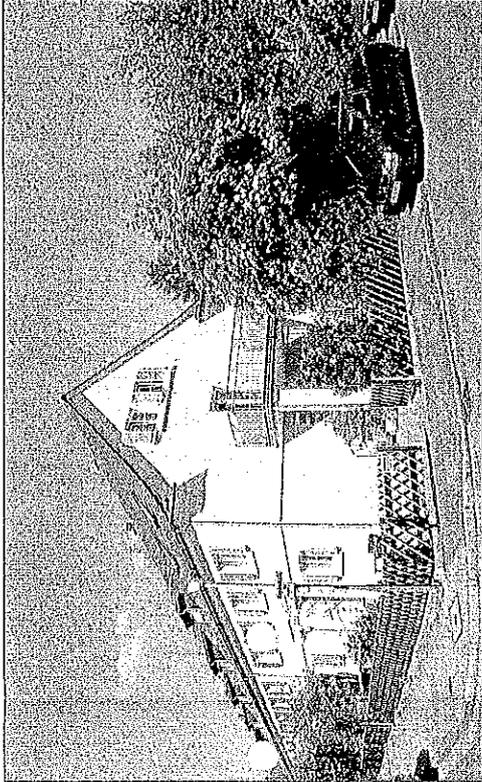
# Anwohner sind entsetzt über neu-alte Pläne

Beethovenstraße-Ost. Erst sollten 19 Häuser in die alten Gärten gebaut werden, dann wurde auf elf abgespeckt, jetzt ist man wieder bei 19

Von Micha Hörnle

Erst dachten die Anwohner in der Beethovenstraße, das Schlimmste wäre abgewendet, aber es kam dann doch ganz anders. Denn seit knapp zwei Jahren kämpfen die Anwohner darum, möglichst die geplante Bebauung ihrer Gärten zu verhindern oder wenigstens zu reduzieren. Bekanntlich plant das städtische Wohnungsunternehmen GGH, in der östlichen Beethovenstraße etliche neue Wohnhäuser in die bisher weitläufigen Gärten der bisherigen Häuschen-Mieter zu setzen. Nun ist – allen Versprechungen zum Trotz – wieder eine Maximalvariante mit 19 Häusern beschlossen. Der Gemeinderat wird am Donnerstag entscheiden.

Erst waren mehr als 20 Häuser geplant, dann wurden es im Lauf der Zeit elf. Das war das Verdienst der Bewohner selbst, die von der Interessengemeinschaft Hand-schuhheim (IGH) bestärkt wurden: Sie befragten immer wieder die Kommunalpolitiker, zwangen die OB-Kandidaten zu eindeutigen Aussagen und sammelten Unterschriften (mittlerweile über 1200). Auch Eckart Würzner, damals noch OB-Kandidat, sprach sich höchstens für eine „maßvolle Nachverdichtung“ (so nennt man das, wenn man Gärten oder insbesondere Brachen bebaut) aus – dabei list Würzner an sich kein Freund von „Nachverdichtungen“. Offenbar auf selbigen Druck hin musste die GGH einen bereits auf 19 Häuser (alles Reihenhäuser) reduzierten Entwurf weiter abspecken: Es sollten nicht mehr die Gärten bebaut werden, es sollten eher die „Baulücken“



Die Gärten in der Beethovenstraße Ost sind in Gefahr. Foto: Stefan Kresin

an der Straße geschlossen werden. Innerhalb für einige Gärten eine erhebliche Einschränkung, aber damit hätte man noch einigermassen leben können, wie die Anwohner Sigrid Wolter, Wolf Hoppe und Rudolf Noll erklären.

Und das war auch der Verfahrensstand bis zum vorletzten Dienstag. Im nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung wurde aber die bereits reduzierte Variante gekippt. Offenbar war es die CDU, die wieder für den alten Plan stimmte, etliche „Bürgerliche“ schlossen sich dem an, und fertig war eine große Mehrheit – was die Anwohner doch sehr veräutzte, wie man bei einem RNZ-Gespräch sagte: „Wir haben uns auf die Aus-

sage von OB Würzner verlassen. Seit zwei Jahren kämpfen wir, dann wird alles mit einer Handbewegung weggewischt“, ärgert sich Noll. Vor allem ärgert sie sich, dass der Stadtrat, zumindest der Stadtteilverein, die Interessengemeinschaft und der Bezirksbeirat, auf Seiten der Anwohner waren. Noch Ende März hatte der Bezirksbeirat ausdrücklich die abgespeckten Pläne – elf Häuser – begrüßt und eine weitere Reduzierung empfohlen.

Natürlich fürchten jetzt die 28 Mietersparten in der östlichen Beethovenstraße um ihre Gärten, aber das sei es nicht allein: Das hätte doch „eine Signalwirkung für das ganze Gebiet“, meint Sigrid Wolter, und ihr Nachbar Rudolf Noll meint:

„Hier wird ein ganz neues Baurecht geschaffen.“ Auf einmal könne jeder kommen und die Gärten zubauen. Das wäre auch stadtklimatisch sehr ungünstig, meint Wolf Hoppe, der in der Gegend neun Feuchtbiorupe mit vielen seltenen Arten gezählt hat – und das in einem Gebiet, das laut Stadtteilrahmenplan ökologisch wichtig sei. „Dieser Plan wäre ja dann Makulatur“, so Hoppe. Nach Meinung der Anwohner werde hier extrem dicht gebaut, „das würde keinen anderen Bauträger gestatten“.

Baubürgermeister Raban von der Malsburg, der ein Freund der Nachverdichtung ist, sieht allerdings keine Signalwirkung: „Es kann einige Fälle geben, aber das wird keine Massenbewegung.“ Er verweist bei allem Verständnis für die kleiner werdenden Gärten auf die Notwendigkeit, familiengerechte (und bezahlbare) Wohnungen zu bauen. Doch auch in diesem Punkt hagelt es Kritik von den Anwohnern: Die neuen Häuser seien ziemlich groß und wahrschei-

lich für Durchschnittsfamilien nicht bezahlbar. Dem wiederum widerspricht Malsburg: Nach den GGH-Planungen soll der Kaufpreis möglichst gering gehalten werden, wohl um die 280 000 Euro. Unggfähr die Hälfte soll verkauft, die andere vermietet werden.

Und wie weiter? Am Donnerstag muss der Gemeinderat entscheiden (ab 15 Uhr, Tagesordnungspunkt 6). Da wird sich zeigen, ob OB Würzner den Gemeinderat „umdrehen“ kann. Und so lange sehen sich die Anwohner von denen viele schon sehr lange hier leben, im Wortsinn um den Schlaf gebracht: „Viele ältere Bewohner können seit Bekanntwerden der Pläne nicht mehr schlafen.“

26.06.07

PDF

Stadt Heidelberg  
 - Stadtplanungsamt -  
 z. Hd. Frau Simone Merkel  
 Postfach 105520  
  
 69045 Heidelberg

1803			
Stadtplanungsamt			
27. Juni 2007			
61.10	61.30	61.40	61.50

### Erneuter Einspruch gegen den vorhaben bezogenen Bebauungsplan der Beethovenstraße – Ost

Sehr geehrte Frau Merkel,

nachdem nun doch widererwartend die ursprüngliche Planung von 19 Flachdachhäusern – trotz massiven Protesten in Form von über 1200 gesammelten Unterschriften und der Ablehnung des Bezirksberates Handschuhsheim (Sitzung v. 28.11.05) - vom Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat beschlossen wurden, erheben wir erneut massiv Einspruch gegen diese für uns und unseren Stadtteil sich in jeglicher Beziehung katastrophal auswirkende Entscheidung.

Dies widerspricht zutiefst dem Stadtentwicklungsplan 2010, in dem ausgeführt ist, dass eine maßvolle Nachverdichtung angestrebt werden sollte, damit die klimaökologische Leistung erhalten wird, d.h. vorwiegend Blockrandbebauung mit begrünten Innenbereichen.

Eine so wie in der jetzigen Planung vorgesehene Nachverdichtung in der Beethovenstraße-Ost zerstört jahrzehntelang gewachsene Strukturen, wie klimawirksame Grün- und Freiflächen mit einer Vielzahl sehr großen unter Naturschutz stehenden Bäumen und Teichen, sowie seltenen Amphibien und Vogelarten, die laut NABU-Gutachten schützenswert sind. Der Boden wird durch die massive Bebauung großflächig versiegelt, der Charakter des Stadtteils Handschuhsheims wird durch die massive, klotzige, nicht ins Stadtbild passende Flachdachbebauung vollkommen zerstört. Die ohnehin schon stark angespannte Parkplatz- bzw. Verkehrssituation, wird zudem für uns Anwohner unzumutbar erhöht. Dies alles widerspricht diesem Stadtentwicklungsplan, der eine städtebauliche, ökologische und sozialverträgliche Nachverdichtung, vorsieht.

In der Informationsveranstaltung der GGH vom 19.12.05 baten Sie, Frau Merkel, konkrete Bedenken und Änderungswünsche vorzutragen.

Mit Schreiben vom 14.01.06 sind wir dem, auch im Interesse unserer 3 noch recht kleinen Kinder nachgekommen und haben u.a. den Verzicht des westlichen Fußgängerweges gefordert, sodass aus den damals bei uns vorgesehenen 10-11m „Grünfläche / Terrassenfläche“ zumindest 12-13m werden und eine Privatsphäre, die ohnehin bei dieser dichten Bebauung und aufgrund der Flachdachterrassen extrem eingeschränkt ist, nicht ganz entfällt.

-2-

Aufgrund der Proteste hat die GGH im Jan. 2007 die Mieter durch die hauseigene Zeitung „Domizil“ darüber informiert, dass die Pläne nochmals überarbeitet wurden und in 3 Punkten zugunsten der Altgärten eine Entscheidung gefällt wurde. Allerdings sieht diese Planung in unserem Quadrat nur auf den ersten Blick vielversprechend aus.

Es ist richtig, dass die Zugangswege nun uns als Altmietern zugeteilt werden sollen, allerdings wurde bei der neuen Planung der Garten 54/52 den örtlichen Gegebenheiten nicht mehr wie in der ersten Planung vorgesehen, den Größenverhältnissen angepasst !

Aufgrund der geographischen Lage sind die Altgrundstücke Ecke Richard-Wagner-Str ./ Beethovenstr. größer dimensioniert als die südlicher gelegenen Grundstücke Ecke Haydnstraße. Das bedeutet die Größe unseres Gartens wurde nun noch stärker reduziert, sodass uns jetzt trotz Zuteilung des Fußgängerweges, laut Aussage der Ansprechpartnerin von Frau Ludwig von der GGH, noch weniger Fläche als in der ursprünglichen Planung vorgesehen (d.h. anstatt 11m nur noch 9,5m) ab Häuserwand verbleibt!!

Im grassen Gegenteil hierzu werden die neuen Gärten der Richard-Wagner-Str. auf Grund der neuen Planung größer und breiter ausfallen und haben zudem alle eine Straßenanbindung, die uns nicht mehr zu Verfügung steht.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Neubauten breite Zugangswege erhalten sollen, wobei die Altgärten auf ein schattiges Minimum ohne Zugang reduziert werden.

Dieser neuen Planung widersprechen wir zutiefst, da auch hier wieder nur einseitig die neuen Gärten bevorzugt werden und uns noch mehr Grünfläche entzogen wird!!

Bei so einer massiven Bebauung müssten ohnehin unserer Meinung nach, wir als Altbewohner von der Größe der örtlichen Gegebenheiten profitieren und nicht die Neugärten, die ohnehin alle nach Süden ausgerichtet sind.

Wir fordern eine für uns zumutbare Planung, bei der allen Neubauten im nördlichen Quadrat Beethovenstraße-Ost die gleiche Größe in Bezug auf das Grundstück bzw. den Gartenanteil zu Verfügung steht.

Somit könnten auch unser Blauglockenbaum & Maulbeerbaum, ebenso wie unsere 2 mindestens 40 Jahre alten ineinandergewachsenen ca. 8m hohe Thujas erhalten werden, wovon eine bei 9,5 m auf fremden Grundstück liegen würde.

Selbst das Umweltamt, das alle Bäume katalogisiert hat und festgelegt hat, welche Bäume trotz Bebauung nicht vernichtet werden sollten, hat diese beiden Thujas als schützenswert eingestuft.

Ebenso verhält es sich mit den geplanten flachen Gartenhäuschen mit Metalldeckeln, die am Ende eines jeden neuen Gartens entstehen sollen. Diese sind nicht nur äußerst unschön anzusehen, sondern entziehen auch noch zusätzlich wichtige Grünflächen. In unserem konkreten Fall müsste eine ca. 40 Jahre alte gesunde Kiefer gefällt werden, damit die neuen Besitzer/Mieter ein Gartenhaus für Ihre Gartengeräte besitzen. Im Gegenzug wird bei uns ein großer, aus Holz sehr schön anzusehender Rundpavillon abgerissen, den wir uns vor Jahren auf eigene Kosten aufgestellt haben, da trotz mehrmaliger Nachfragen eine geplante Bebauung von der GGH immer bestritten wurde.

Auch hier fordern wir in der Planung komplett auf diese unnötigen, hässlichen Gartenhäuser, zugunsten der Erhaltung von Grünflächen / Freiflächen, zu verzichten.

Die neuen Häuser / Grundstücke sollten somit unter möglichst geringfügiger Inanspruchnahme der Altgärten geplant werden, wobei sich die örtlichen Gegebenheiten zugunsten der Altbewohner auswirken sollten und möglichst viel Grünfläche erhalten werden sollte.

Wir bitten Sie daher bei der Detailplanung, die von uns angeführten Argumente zu berücksichtigen, vor allem auch deswegen, da wir als 2. Haus neben dem Eckhaus die größten Einbußen in Bezug auf die Reduzierung der Gartenfläche, Lärmbelästigung und Privatsphäre zu verzeichnen haben und noch nicht einmal einen Zugang zu unserem Garten besitzen.

Wir werden uns mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln gegen die Form der jetzigen geplanten Bebauung wehren.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

**61 - Sekr. Amtsleitung**

Von:

Gesendet: Mittwoch, 27. Juni 2007 00:34

An: 61 - Sekr. Amtsleitung

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Beethovenstrasse Ost

U.R. Af d7.06.07  
28.6.07  
UR

Fristgemäße Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim:  
Beethovenstrasse Ost

Trotz massiven Bürgerwiderstandes von über 1200 Unterschriften, trotz sachgerechter und kompetenter Argumentation der Interessengemeinschaft Handschuhsheim (IGH) und des Stadtteilvereins gegen das geplante Bauvorhaben, trotz zahlreichen Einzeleingaben betroffener Bürger, trotz mehreren Versammlungen mit GGH Vertretern und wenigen anwesenden Stadträten, bei denen der massive Widerstand zum Ausdruck kam, hat sich der Gemeinderat mehrheitlich gegen die Stimmen der Bürger entschieden.

Dies löst bei den Heidelberger Bürgern Ohnmacht und Frustration aus. Es werden formale Einspruchsmöglichkeiten vorgegaugelt, die nur eine Scheindemokratie vortäuschen.

Wir haben uns für die Zukunft vorgenommen, nur noch die Stadträte zu wählen, die sich in unser Anliegen eingefühlt und dafür eingesetzt haben. Denn hier geht es nicht nur um ein formales Baurecht und Gewinnmaximierung, sondern um den Erhalt einmaliger, äußerst wertvoller gemeinsamer Lebens- und Erholungsräume von Mensch und Tier.

Die zur Zeit strategisch durchgeführte Innenbauverdichtung der Stadt Heidelberg zerstört zunehmend die Identifikation der Bürger mit Ihrer Stadt. Niemand braucht sich deshalb zu wundern, wenn dies zu einer sinkenden Wahlbeteiligung führt.

---

Beginnen Sie den Tag mit den neuesten Nachrichten. Machen Sie Yahoo! zu Ihrer Startseite!

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:  
Gesendet: Mittwoch, 27. Juni 2007 10:43  
An: 61 - Sekr. Amtsleitung  
Betreff: Bebauung Beethovenstrasse Ost

*0.2 Af 27.06.07*

---

*28.6.07*  
*[Signature]*



3163546796-beeth  
oven einspruch...

Einspruch gegen die geplante Bebauung in der  
Beethovenstrasse Ost - Siehe Anlage

---

Machen Sie Yahoo! zu Ihrer Startseite. Los geht's:  
<http://de.yahoo.com/set>

27.06.07

**Betr: Stellungnahme zur Bebauungsplanung Beethovenstrasse Ost**

Aus dem Fachgutachten Lärm geht hervor, dass eine Zunahme des Lärmpegels an der rückwärtigen Ecke des Kirchengrundstücks zu erwarten ist (Anlage 5.1 und 5.2 der Fachtechnischen Stellungnahme Lärm). Dies wurde von dem Gutachter auch auf der Bürgerversammlung am 19.12.2005 bestätigt.

Inzwischen ist eine neue zusätzlich belastende Situation entstanden, da die Straßenbahn-Haltestelle „Blumenthalstraße“ auf der Steubenstraße in Richtung Kirche verlegt wurde. Dadurch entsteht eine weitere Zunahme des Geräuschpegels an dieser kritischen Stelle durch das Abbremsen/ Anfahren der Straßenbahn, was in dem Gutachten nicht berücksichtigt wurde.

Im Bebauungsplan und seiner Begründung wird auf die Auswirkungen des Fachgutachtens auf die benachbarten Grundstücke in keiner Weise Bezug genommen, sondern nur auf Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor Lärmbelastung eingegangen.

Die geplante Bebauung beeinträchtigt jedoch sowohl unsere Wohn- und Freizeitqualität (Gartennutzung) als auch potentiell den Wert unseres Grundstücks. Ich erhebe daher Einspruch gegen die geplante Bebauung, da ich von einer zusätzlichen Lärmbelastung auf meinem Grundstück ausgehe, die in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt ist und die ich nicht bereit bin zu akzeptieren.

Mit freundlichen Grüßen,

Fax 5823900

Stadt Heidelberg  
 Stadtplanungsamt Heidelberg  
 z. Hd. von Frau Simone Merkel  
 Postfach 105520  
 69045 Heidelberg

1823			
Stadtplanungsamt			
23. Juni 2007			
61.10	61.30	61.40	61.50

Betr.: Stellungnahme zum Bebauungsplan Beethovenstraße Ost

Heidelberg, den 27. Juni 2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als interessierter und engagierter Bürger dieser Stadt erhebe ich Einspruch gegen die vorliegende Bebauungsplanung Beethovenstraße Ost.

Hier wird gegen geltendes Recht verstoßen:

- LBO § 11,1
- Bundesnaturschutzgesetz (s. Gutachten des NABU)
- Stadtentwicklungsplan 2010
- Stadtteilrahmenplan Handschuhshheim

**Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass die Grünzonen und alten Bäume dieses Gebietes erhalten bleiben.**

In Ihrem vorgelegten Umweltbericht (Begründung, Teil B: Umweltbericht nach § 2a BauGB) werden entsprechende Fakten zu den Schutzgütern aufgelistet, allerdings daraus die falschen Schlüsse gezogen, ungefähr in folgender Argumentationsweise: das Kind wird wohl in den Brunnen fallen, wird sich sicher alle Knochen brechen und sonstige schwere Verletzungen erleiden, das wird aber alles nicht so schlimm werden, denn dank zäher Gesundheit wird es trotzdem irgendwie überleben.

Beispiel S. 10:

Nach dem Klimagutachten der Stadt Heidelberg „Stadtklima 1995“ (Prof. Dr. Karrasch, Dr. Seitz) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im sogenannten Wirkungsraum W18. Die dort befindlichen gehölzüberstellten Grünflächen wirken sich sowohl am Tag als auch in der Nacht bioklimatisch und lufthygienisch günstig aus. Da die klimaökologische Leistung dieser Grünflächen von ihrer Größe abhängt, sollten bauliche Veränderungen nur in geringstem Umfang vorgenommen werden. Detaillierte Ausführungen zum Klima sind für das Plangebiet nicht zu entnehmen.

Auf S. 33 steht unter

„3 c: Allgemein verständliche [sic !] Zusammenfassung“:

Die Stadt Heidelberg schafft mit der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Handschuhsheim Beethovenstraße Ost die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung für Wohnen im Innenbereich.

Aufschlussreich ist der Vergleich dieses Textes mit der Fassung vom 01. März 2007: da steht auf der S. 31 unter der gleichen Überschrift:

Die Stadt Heidelberg schafft mit der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Handschuhsheim Beethovenstraße Ost einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine **moderate** Nachverdichtung für Wohnen im Innenbereich und sichert andererseits die innerstädtischen Grünflächen und den Gebietscharakter dauerhaft baurechtlich ab.

Das Wort „moderat“ ist in der neu-alten Fassung vom 12.12.2006 entfallen, was hinreichend zeigt, dass hier wesentlich gegen die Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes 2010 verstoßen wird.

Unter der Überschrift „Bauland ist sparsam zu verwenden“ wird dort ausgeführt: „Es ist eine **maßvolle** Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines nach sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten zu erarbeitenden städtebaulichen Dichtepans anzustreben.“ (StEP, S. 11). Was „maßvoll“ für die geplante Nachverdichtung ist, wird im Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim näher erläutert:

„Die Wirkungsräume W 18 (= fragliches Gelände Beethovenstraße Ost) und W 19 . . . . sind vorwiegend durch Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenbereichen sowie Reihen- und Einzelhausbebauung mit mittleren Grünflächenanteilen gekennzeichnet. **Die klimaökologische Leistung dieser Grünflächen hängt von ihrer Größe ab und deshalb sollten bauliche Verdichtungen nur in geringstem Umfang vorgenommen werden.**“ (Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim, S. 102, Absatz 2, rechts)

Darüber hinaus gerät dieser Bebauungsplan in Konflikt mit den nachfolgenden Vorgaben:

- den eigenständigen Charakter des Stadtteils mit kleinteiligen überschaubaren Strukturen zu wahren;

- hochwertige Grünflächen zu stärken;  
und
- die städtebauliche, ökologische und soziale Verträglichkeit so zu berücksichtigen, dass der Charakter durch eine bauliche Nachverdichtung nicht verändert wird.

Der Umweltbericht schließt mit den Worten:

Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Beurteilung und auch wenn ein formaler Schutzstatus im Sinne des Denkmalschutzes nicht vorliegt wird der Gebietscharakter als stadtbildprägend eingestuft. Ein Ausgleich ist hier nicht möglich. Es muss zwischen dem Ziel der Nachverdichtung und der damit zwangsläufig verbundenen Veränderung des Stadtbildes abgewogen werden.

Bis hierher kann man einverstanden sein, aber die nun entwickelte Schlussfolgerung ist strittig:

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum einen die vorliegende Planung das Stadtbild nicht negativ verändert und dass zum anderen das Plangebiet nur räumlich begrenzt Wirkung im Stadtbild entfaltet.

Das „Musikerviertel“ wird bei Ausführung der vorliegenden Planung auf übelste Weise beeinträchtigt.

Bezüglich des Lärms wird im fachtechnischen Gutachten (von Rekowski) auf S. 12 bezüglich der Schallimissionen aus Verkehrslärm folgendes ausgeführt:

- 10.1.3 Im Nachtzeitraum, der dem besonderen Schutzziel des ungestörten Schlafens unterliegt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Bbl.1 deutlich überschritten. Somit muss von Geräuschbelastungen ausgegangen werden, die zu Beeinträchtigungen der Bewohner führen können.

Bei der Darstellung der Ergebnisse der „öffentlichen Informationsveranstaltung“, die trotz eines extrem ungünstigen Termins nur wenige Tage vor Weihnachten 2005 durchgeführt und dennoch sehr gut besucht wurde, ist zu lesen:

Die Planung wurde in der Veranstaltung kontrovers diskutiert. Überwiegend wurde der Wunsch geäußert, auf eine weitere Bebauung zu verzichten.

Diese Darstellung – wie auch das dazu vorliegende Protokoll – trifft nicht zu, sie ist „geschönt“. Die Bebauung wurde nicht „überwiegend“, sondern von **allen** Anwesenden abgelehnt. Kein einziger Bürger fand auch nur ein gutes Detail an der vorgelegten Planung, so dass sogar in dem offiziellen Protokoll auf Seite 4 zu lesen ist:

„Herr Rebel (Stadtplanungsamt) fasst die Stimmung im Saal und die Äußerungen der Anwesenden zusammen: Die Haltung der anwesenden Bürger ist deutlich gegen die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet.“

Aber diese Einwendungen werden sicherlich das gleiche Schicksal erleiden wie alle Einwendungen, die im Januar 2006 seitens der Bürger vorgebracht wurden. Sie werden summarisch und pauschal mal auf gerade 15 Zeilen Text abgehandelt und dann „ad acta“ gelegt:

#### **10.2.2 Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sowohl vor, während der Frist der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, als auch im Anschluss daran trugen Bürger und Interessengemeinschaften Wünsche an die Planung vor. 33 Bürger setzten sich in Schriftform individuell mit der Planung auseinander.

Weitere 290 Bürgerinnen und Bürger fast ausschließlich aus Handschuhsheim schlossen sich einem Sammeleinspruch an, der am 18.01.2006 übergeben wurde. Darin wurden folgende Themen angesprochen: *„Unvereinbarkeit mit dem Stadtentwicklungsplan, unzureichende Planung des Wohnraumbedarfs, Mieterinteressen, Gestaltung, Verkehr, Umweltschäden“*. Der Einspruch bezieht sich auf die Planung vom 18.11.2005.

In der Gemeinderatssitzung am 08.11.2006 wurde eine weitere Unterschriftensammlung mit 1220 Unterschriften, davon 788 aus Handschuhsheim übergeben. Diese Unterschriftensammlung enthält außer der Grundaussage, dass die Unterzeichner gegen die Planung sind, keine inhaltlichen Aussagen. Der Sammlung liegt der Plan vom 20.09.2004 bei, der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses Bestandteil der Vorlage DS-Nr. 0047/2005/BV war. Der Plan war nicht Gegenstand der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

(Begründung, Teil A:

Städtebaulicher Teil gemäß § 9 Absatz 8 BauGB, S. 16 / 17)

Mit freundlichen Grüßen

09.2007 00 44

Technisches Bürgeramt  
 Verwaltungsgebäude Prinz Carl  
 Erdgeschoss  
 Kornmarkt  
 69117 Heidelberg

Am für Bauamt und Denkmalschutz  
 Irrläufer  
 27. JUNI 2007

AL	1	2	3	4	TR/5	TR/E
	Wo	D	ZE	E	Ww	So

1811  
Stadtplanung Gesamt

27. Juni 2007

01.10 01.30 01.40 01.50

Heidelberg, den 24. Juni 2007

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhshiem Wohnbebauung Beethovenstraße Ost

hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Beethovenstraße Ost darf nicht vom Gemeinderat beschlossen werden.

Das Vorhaben hätte so nicht für die GGH geplant werden dürfen. Die Stadt überschreitet ihre Planungsrechte, und der Gemeinderat entscheidet unrichtig. Das Plangebiet ist zu klein. Von Anfang an war das geplante Bauvolumen viel zu groß. Die Planung berücksichtigt die Gegebenheiten und Bedürfnisse des beplanten Gebiets und seiner Umgebung nicht genügend.

Von Anfang an standen die Stadt und die großen Parteien im Gemeinderat uneingeschränkt hinter der Planung der GGH und waren auch im Planungsprozess nicht bereit, sich mit den Gegenargumenten in der notwendigen Tiefe auseinanderzusetzen. Die in einer Vielzahl bis heute gegen die Planung vorgebrachten Argumente behalten daher auch vor dem Hintergrund der Begründung der Planung ihre Kraft. Die Planung missachtet die Vorgaben des Stadtentwicklungsplans, sie lässt den Gebietscharakter sowohl im Maß wie in der Gestaltung des Vorhabens außer Acht und verändert ihn übermäßig. Sie ist mit einem angeblichen Wohnraumbedarf in Heidelberg so nicht zu erklären und ist übermäßig. Sie zerstört wichtige Natur und beeinträchtigt die Umgebung zu sehr. Lärm und Verkehr werden unzureichend erfasst.

Die Planung der GGH ist auch ökonomisch nicht zu vertreten. Hier werden, wenn es bei dem vorgesehenen Preis von € 280.000 bleibt, soziale Wohltaten auf eine Handvoll Einzelner ausgegossen, da die Verkehrswerte und erzielten Preise für die umliegenden Häuser wesentlich höher liegen. Eine gerechte Auswahl der Beglückten ist nicht möglich. Dies ist naturgegeben und wird durch die bisherige Vergabepaxis der GGH für ihre Mietobjekte bestätigt. Eine Entschädigung der leer Ausgehenden ist nicht geplant. Ein solches Verhalten zulasten der Struktur eines schützenswerten Viertels ist nicht gerechtfertigt. Zugleich verringert die GGH durch die zu dichte Bebauung den Wert der bestehenden Häuser in erheblichem Maße. Der kurzfristig erzielbare Gewinn geht so auf Kosten des vorhandenen Vermögens. Der Aufsichtsrat

verletzt seine Pflichten, wenn er hier dem schnellen Gewinn den Vorzug vor einem langfristigen Vermögenserhalt gibt. Denn die auch Heidelberg bevorstehende demografische und gesellschaftliche Entwicklung werden es mit sich bringen, dass unschön verbaute Häuser übermäßig an Wert verlieren.

**Anlage 1.1 zur Drucksache: 0018/2008/BV**

Stadt Heidelberg  
Rathauservice

27. Juni 2007

Heidelberg, 27.06.2007

An die  
Stadt Heidelberg  
- Stadtplanungsamt-  
z. Hd. Frau Simone Merkel  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

1820

Stadtplanungsamt

27. Juni 2007

01.10	01.30	01.40	01.60
-------	-------	-------	-------

**Betrifft: Einspruch gegen den Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Beethovenstraße – Ost**

Seht geehrte Frau Merkel,

gegen die Bebauung der Grünflächen östlich der Beethovenstraße möchten wir Einspruch erheben. Denn neben persönlichen Gründen gibt es auch eine Vielzahl von allgemeingültigen Gründen, die einer Bebauung in der jetzt geplanten Form (19 Flachdachhäuser) entgegenstehen:

1. Die geplante Nachverdichtung widerspricht dem Stadtentwicklungsplan 2010, in dem ausgeführt wird, dass eine **maßvolle** Nachverdichtung angestrebt werden soll, damit die klimaökologische Leistung der Grünflächen erhalten bleibt!
2. Eine maßvolle Nachverdichtung in Form einer reduzierten Bebauung wurde aber nur halbherzig angedacht. Eine Blockrandbebauung wurde kurz diskutiert, allerdings würde diese zu einer großen Ungleichbelastung der alten Gärten führen. Eine Bebauung, die alle Altgärten gleichermaßen betreffen würden (ca. vier neue Häuser pro Block, allerdings nicht nur an den Rändern, sondern auf den östlichen Rand aller Gärten verteilt), wurde nie in Betracht gezogen, so dass die Planung in hohem Maße einseitig und unvollständig ist!
3. Die neuen Häuser sollen zum größten Teil verkauft werden. Dies widerspricht dem Argument der GGH, dass bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen wird. Welche jungen Eltern, die nicht geerbt haben und die nicht zufällig bei SAP arbeiten, können sich solch ein Haus leisten. Wir als Lehrerehepaar mit zwei Kindern können das jedenfalls nicht!
4. Sehr viele Bürger (nicht nur direkt Betroffene) haben sich durch ihre Unterschrift gegen die Art und den Umfang der Nachverdichtung ausgesprochen. Und auch der Bezirksrat Handschuhsheim hat dieses Bauvorhaben in der jetzigen Form abgelehnt!
5. Durch den Abzug der Amerikaner wird in Rohrbach (vielleicht schon in nächster Zukunft) Wohnraum frei. Zusätzlich entsteht durch den Bau der Bahnstadt in großem Umfang neuer Wohnraum. Deshalb ist nicht zu verstehen, weshalb in Handschuhsheim gewachsene Strukturen rücksichtslos zerstört werden sollen!
6. Eine großer Teil der jetzigen Grünflächen wird versiegelt. Von NABU und Umweltamt als schützenswert bezeichnete Tiere (v.a. Amphibien und Vögel) und Pflanzen (große, alte Walnuss- und Obstbäume) werden vertrieben bzw. abgeholzt. Auch wenn an anderer

Stelle ähnliche Tierarten angesiedelt und Bäume gepflanzt werden sollen, so stellt dieses Vorhaben doch einen massiven, nicht hinnehmbaren Einschnitt in das vorhandene, in langer Zeit gewachsene Ökosystem dar. Und darunter werden dann auch die dort lebenden Menschen leiden!

7. Die geplanten Flachdachhäuser passen absolut nicht ins Stadtbild!
8. Es ist zu erwarten, dass die Bebauung der Grünflächen östlich der Beethovenstraße erst der Anfang einer massiven Nachverdichtung in Handschuhsheim und evtl. anderen Stadtteilen (Neuenheim, Weststadt, Wieblingen, Kirchheim, Schlierbach, Altstadt) sein wird. Der Bereich zwischen Beethoven- / Zeppelin- / Richard-Wagner-Straße und Pfarrgasse wird sicher auch bald nachverdichtet werden. Und auch Privatpersonen können diesen Präzedenzfall nutzen, um ihre Grundstücke möglichst kompakt zu bebauen.
9. Die Bebauung ist sehr umfangreich, bis aufs äußerste ausgereizt, so dass sowohl für die neuen als auch für die alten Mieter wenig Privatsphäre bleibt. Dies wird zu sozialen Spannungen führen!
10. Die ohnehin schon angespannte Parkplatzsituation wird sich weiter verschärfen.

Dass eine maßvolle Nachverdichtung nötig und sinnvoll ist, bestreitet niemand. Dass jedoch eine zu massive Nachverdichtung katastrophale Folgen für Mensch und Natur haben wird, ist genauso unumstritten. In diesem Sinne möchten wir Sie daher bitten, den Umfang der geplanten Bebauung und auch die Detailplanung (Größe der neuen Haus- und Gartengrundstücke, sowie Zugangswege) noch einmal zu bedenken und den Bebauungsplan dahingehend zu verändern.

Mit freundlichen Grüßen