

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Handschuhsheim
„Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“

Begründung
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Stand: 18.01.2008



**Stadt
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

A	Städtebauliche Begründung	6
1	Geltungsbereich	6
2	Anlass und Ziele der Planung	6
3	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2002 Baden Württemberg (LEP)	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
4	Einordnung in bestehende informelle Planungen	8
4.1	Modell räumliche Ordnung (MRO) und Fachkonzepte	8
4.2	Stadtentwicklungsplan 2015	8
4.3	Stadtteilrahmenplan	9
4.4	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	9
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	10
5.1	Bebauungsplan	10
5.2	Baugenehmigungsverfahren	10
6	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	10
7	Bestehende städtebauliche Rahmenbedingungen	10
7.1	Baustruktur	10
7.2	Kulturdenkmale	10
7.3	Stadtbild und Gebäudetypologie	10
7.4	Verkehrssituation	11
7.4.1	Verkehrerschließung	11
7.4.2	ÖPNV	11
7.4.3	Ruhender Verkehr	11
7.5	Grundbesitzverhältnisse	11
7.6	Vorhandene Nutzungen	11
7.7	Technische Ver- und Entsorgung	12
7.8	Umweltzustand	12
8	Städtebauliche Planungskonzeption	12
8.1	Städtebauliche Struktur	12
8.2	Erschließung	12
8.3	Ruhender Verkehr	13
8.4	Freiflächen und Begrünung	13
8.5	Technische Ver- und Entsorgung	13

9	Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans	14
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Maß der baulichen Nutzung	14
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
9.4	Stellplätze und Garagen	17
9.5	Nebenanlagen	18
9.6	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
9.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
9.8	Externe Ausgleichsmaßnahmen	19
9.10	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Flächen	19
9.11	Verwendungsverbot im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	20
10	Verfahrensablauf	20
10.1	Aufstellungsbeschlusses	20
10.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	20
10.2.1	Öffentliche Informationsveranstaltung	21
10.2.2	Stellungnahmen	21
10.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	21
10.4	Überarbeitung des Vorentwurfs	23
10.5	Offenlage	23
10.5.1	Stellungnahmen	24
10.5.2	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	24
10.6	Ermittlung und Bewertung der Belange für die Abwägung	24
10.7	Zusammenfassung der eingebrachten Anregungen	30
10.8	Änderung des Entwurfs nach der Offenlage	31
10.9	Vereinfachtes Änderungsverfahren	32
11	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	33
12	Durchführung und Kosten	33
12.1	Grundbesitzverhältnisse	33
12.2	Durchführungsvertrag	33
12.3	Bodenordnung	33
B	Umweltbericht	34
1	Einleitung	34
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	34
1.2	Beschreibung der Festsetzungen	34
1.3	Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	35

1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	35
1.4.1	Fachgesetze	35
1.4.2	Fachplanungen	36
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	36
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	36
2.1.1	Schutzgut Pflanzen	36
2.1.2	Schutzgut Tiere	38
2.1.3	Schutzgut Boden	39
2.1.4	Schutzgut Wasser	39
2.1.5	Schutzgüter Klima und Luft	39
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild, Stadtbild, Erholungseignung	40
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	41
2.1.8	Schutzgut Mensch	41
2.1.9	Schutzgut Wechselwirkungen	41
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	42
2.2.1	Bei Nichtdurchführung der Planung	42
2.2.2	Bei Durchführung der Planung	42
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	50
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch Änderung der Planung	50
2.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter	50
2.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	52
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind	55
2.4.1	Vorentwurf, Plan vom 18.11.2005 (Abb. 2-3)	55
2.4.2	Entwurf, Plan vom 12.12.2006 (Abb. 2-5)	56
2.4.3	Vorschlag des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. (LNV) (Abb. 2-7)	56
2.4.3	Vergleichende Betrachtung	63
3	Zusätzliche Angaben	63
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.	63
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.	64
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
	Anhang	66
	Planungsgrundlagen, Literaturverzeichnis	66

	Empfohlene Obstsorten für lokalen Anbau in der Rheinebene*	67
	Bestandsplan	67
	Grünflächenplan	67
C	Zusammenfassende Erklärung	68
1	Berücksichtigung der Umweltbelange	68
2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	69
3	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	71
	Anlagen	71

A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst östlich der Beethovenstraße zwischen Richard-Wagner-Straße und Mozartstraße die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern:

13766/1, 13766/2 (Weg), 13766/7, 13766/9 teilweise (tw.) (Haydnstraße), 13772/1, 13772/3, 13772/2 (Weg), 13772/5, 13772/6, 13772/7, 13772/4, 13772/20 tw. (Bachstraße), 13774/1, 13774/6, 13774/7, 13774/5 (Weg)

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan vom 01.08.2007. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,26 ha.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus. Er umfasst die Bestandsgebäude der Grundstücke, die für die Planung in Anspruch genommen werden, da die Freiflächen der geplanten Gebäude und der Bestandsgebäude in einem räumlichen Zusammenhang stehen und die künftige Entwicklung der Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert werden soll.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) verfügt östlich der Beethovenstraße zwischen Richard-Wagner-Straße und Mozartstraße über Grundstücke, die straßenseitig mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut sind. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 40–62 m. Die Gebäude sind im Zeitraum von 1920 bis 1930 errichtet worden. Die GGH hat im Zuge von Sanierungsüberlegungen ebenfalls die städtebaulichen Entwicklungspotenziale dieses Bereichs untersucht.

Aufgrund der großen Grundstückstiefe, der Größe der Baulücken im Straßenbereich sowie der unbebauten Flächen im Blockinnenbereich verfügt das Plangebiet über ein Entwicklungspotential für Nachverdichtung im Stadtinnenbereich. Inwiefern die Innenbereiche der 3 Baublöcke für eine weitere Bebauung geeignet sind, ist Gegenstand der Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Da Heidelberg nach wie vor einen erkennbaren Wohnungsbedarf hat und dafür bis 2020 jährlich ca. 500 Wohnungen bereitgestellt werden müssen, tragen auch kleinere Neubaul-Projekte zur Beseitigung des Wohnungsdefizits bei. Eine neu anzusiedelnde Wohnbebauung kann hier vor allem von vorhandener Infrastruktur wie beispielsweise der Nähe zu vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen, der kurzen Entfernung zur ÖPNV-Haltestelle in der Steubenstraße und der vorhandenen Erschließung profitieren. Zudem bietet der Standort mit seiner ruhigen Wohnlage gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität und ist für Familien mit Kindern gut geeignet.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 19 hochwertigen Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und freistehenden Einfamilienhäusern zu schaffen.

3 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2002 Baden Württemberg (LEP)

Die kommunale Bauleitplanung ist am Landesentwicklungsplan auszurichten. Die Leitvorstellung des LEP ist eine nachhaltige, an sozialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen ausgerichtete Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

Heidelberg ist Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Für Verdichtungsräume enthält der LEP die folgenden, für das Plangebiet abwägungsrelevanten, Grundsätze:

- Sicherung und Weiterentwicklung als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot,
- Beschränkung der Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß,
- Verstärkte Innenentwicklung durch vorrangige Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven für die Siedlungsentwicklung,
- Vermeidung von ungegliederten und flächenhaft ausgreifenden Siedlungswachstum bei der Bauflächenausweisung,
- Hinwirkung auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung sowie auf eine verkehrsgünstige Zuordnung von Infrastruktureinrichtungen.

Als übergeordneter Gesamtplan enthält der Landesentwicklungsplan keine parzellenscharfen Festlegungen.

3.2 Regionalplan

Heidelberg ist Mitglied des im Jahr 2005 per Staatsvertrag neu gegründeten länderübergreifenden Verbandes Region Rhein-Neckar. Die Aufgaben des bisherigen Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald gingen somit auf den länderübergreifenden Verband Region Rhein-Neckar über. In den Übergangsvorschriften ist geregelt, dass der Regionalplan des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald bis zur Aufstellung eines länderübergreifenden Regionalplans fortbesteht.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche von Heidelberg und als solche auch im Regionalplan Unterer Neckar von 1992 dargestellt. Das Bebauungsplangebiet und die angrenzenden Bereiche sind im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Nachverdichtung steht im Einklang mit den (Umwelt-) Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, da der Regionalplan wie auch § 1a Abs. 2 BauGB Innenentwicklung vor Außenentwicklung fordert.

Für die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgende Konkretisierung der baulichen Nutzung werden auf der Ebene des Regionalplans Unterer Neckar im vorliegenden Fall keine zusätzlichen Ziele formuliert. Als Grundsatz wird aber eine Siedlungskonzeption gefordert, die neben dem Schwerpunkt Innenentwicklung fordert, dass Ausgleichsmaßnahmen verursachungsnah durchzuführen sind und sich Neubauten unter Aspekten der Harmonie und Maßstäblichkeit gut in das gewachsene Ortsbild einfügen sollen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Entsprechend § 8 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Einordnung in bestehende informelle Planungen

4.1 Modell räumliche Ordnung (MRO) und Fachkonzepte

Am 28. Juli 1999 hat der Gemeinderat das Modell Räumliche Ordnung (MRO) verabschiedet. Das MRO ist die räumliche Umsetzung der Leitgedanken des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2010 und legt dar, in welche Richtung sich die Stadt künftig entwickeln soll. Bestandteile des MRO sind die Fachkonzepte Siedlungsstrukturkonzept, Freiflächenstrukturkonzept, Verkehrskonzept und Umweltplan.

Das Modell Räumliche Ordnung zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können. Mit den Schwerpunkträumen gibt es sowohl über wesentliche Potentiale der Innenentwicklung Auskunft, als auch über die Stadterweiterungspotentiale. Dem MRO liegt die Leitidee des Stadtentwicklungsplans zugrunde, mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren.

Im Siedlungsstrukturkonzept wird das sogenannte Musikerviertel beispielhaft als ein stadtbildprägendes Quartier aufgeführt. Städtebauliche Ergänzungen und Nachverdichtungen sind hier nur vorstellbar, wenn die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Siedlungsstrukturkonzepts wird im Baudichtenplan für die Gesamtstadt das Maß der baulichen Nutzung als Orientierungsrahmen festgelegt. Für das Plangebiet weist es offene Bauweise, Traufhöhen bis max. 6 m und eine GRZ bis 0,2 aus. Die GRZ für den benachbarten westlichen Teil der Beethovenstraße kann bis 0,3 und entlang der Steubenstraße bis 0,6 betragen.

Alle Orientierungswerte für Bauweise, Traufhöhen und Grundflächenzahlen im Bereich des Plangebiets sind gleichzeitig als „im Detail zu prüfen“ gekennzeichnet. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die bauliche Entwicklung der besonderen Aufmerksamkeit bedarf, weil es sich um ein stadtbildprägendes Quartier handelt.

Im Freiflächenstrukturkonzept sind keine konkreten Aussagen für das Plangebiet enthalten.

4.2 Stadtentwicklungsplan 2015

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 – Zielbereich Wohnen – formuliert als Ziele die Versorgung mit Wohnungen, die Schaffung von preiswertem Wohnraum. Für den Zielbereich städtebauliches Leitbild formuliert der Stadtentwicklungsplan, dass in allen Bereichen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden soll. Um die weitere Flächeninanspruchnahme der Landschaft zu bremsen und einen sparsamen Umgang mit Bauland zu gewährleisten, gilt grundsätzlich der Leitsatz: Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung. Vorrang bei einer Bebauung haben in der Regel diejenigen Gebiete, die dem Mittelpunkt der Stadt am nächsten und entlang der ÖPNV-Trassen liegen.

Gebietsprägende und erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten sind jedoch bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu respektieren. Mit der planungsrechtlichen Sicherung zu erhaltender städtebaulicher Strukturen ist die Entwicklung der kleinräumigen Identität zu gewährleisten. Dabei ist mit Ausnahme der Gebiete mit städtebaulichen Mängeln die gegenwärtig gebietsprägende Bebauungsform als Leittyp maßgebend. Die „stadtbildprägenden Quartiere“ sind langfristig in ihrem gegenwärtigen Erscheinungsbild zu sichern. Sie sind aufgrund ihrer Gestaltelemente in Form des Quartiersgrundrisses sowie der Bau- und Freiflächenstruktur durch eine vergleichsweise homogene Maßstäblichkeit geprägt. Sie sind typische Beispiele einer spezifischen, dem jeweiligen Zeitgeist unterworfenen Architektur- und Städtebauvorstellung.

Derartige Zielkonflikte verdeutlichen die vielfältigen, mitunter konkurrierenden Anforderungen, die bei der Entwicklung von Bauflächen zu beachten sind und unterliegen letztendlich der gemeinderätlichen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.

4.3 Stadtteilrahmenplan

Im Teil 1 des Stadtteilrahmenplans „Bestandsaufnahme, Prognose, Bewertung 1995“ wird Handschuhsheim als einer der beliebtesten Wohnstandorte in Heidelberg benannt. Im Vergleich mit anderen Stadtteilen ist die Lebens- und Wohnqualität aber auch das Mietpreinsniveau überdurchschnittlich. Familien mit Kindern sind im Stadtteil unterrepräsentiert. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an der Gesamtzahl der Gebäude ist mit ca. 60 % relativ hoch.

Im Rahmen der Workshops zum Stadtteilrahmenplan 2003 wird als Entwicklungsziel u.a. bezahlbarer Wohnraum für Familien und Senioren formuliert. Die GGH stellte ihre Absicht vor, in Handschuhsheim verstärkt Wohnungen, insbesondere für Senioren, zu schaffen. Als Maßnahmen mit Vorrang werden erschwingliches Wohnen für alle Zielgruppen, Wohnungsbau für Familien, Kinder und Senioren, Mieterprivatisierung von Wohnraum, Entlastung des Wohnungsmarkts und Ausbau, Anbau, Aufstockung, Verdichtung im Wohnungsbestand vorgeschlagen.

Die in den Workshops vorgeschlagenen Maßnahmen flossen in den Teil 2 des Stadtteilrahmenplans „Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge“ von 2003 ein.

Bei den Zielen und Maßnahmen handelt es sich überwiegend um generelle stadtteilbezogene Aussagen, das Plangebiet Beethovenstraße wird dabei nicht gesondert herausgestellt.

4.4 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen. Ein wesentlicher Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die „Stadt der kurzen Wege“. Die Errichtung von innerstädtischem Wohnraum, die Erreichbarkeit der wichtigsten Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad sowie die unmittelbare Nähe zu einer ÖPNV-Trasse entsprechen dieser Zielsetzung.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Bebauungsplan

Für den betroffenen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

5.2 Baugenehmigungsverfahren

Laufende Baugenehmigungsverfahren gibt es im Plangebiet nicht. Für die nördlich angrenzende Bebauung in der Richard-Wagner-Straße ist ein Abriss der vorhandenen Wohnbebauung geplant. Hier soll ein Projekt für generationenübergreifendes Wohnen realisiert werden. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

6 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

Für das Plangebiet liegen folgende Fachplanungen und Gutachten vor:

- Schalltechnische Stellungnahme, Büro von Rekowski und Partner vom 06.12.2006
- Fachgutachten „Artenerfassung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange“, Spang, Fischer, Natzschka im Auftrag von Regioplan vom Juni 2006,
- Baugrunduntersuchung, U/C-tec Umweltconsulting GmbH aus dem Jahre 2005.

Da es sich um umweltrelevante Fachplanungen und Gutachten handelt, wird auf den Umweltbericht (Teil B der Begründung, Kapitel 1.1) verwiesen.

7 Bestehende städtebauliche Rahmenbedingungen

7.1 Baustruktur

Die Bebauung entlang der Beethovenstraße ist im Bereich zwischen Mozartstraße und Richard-Wagner-Straße durch zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach geprägt. Entlang der östlich angrenzenden Seitenstraßen finden sich überwiegend Doppelhäuser. Zwischen den Reihenhäusern und den Doppelhäusern im Osten sind unbebaute Flächen, die den Status von Baulücken aufweisen. Den Gebäuden sind kleine ca. 4 m tiefe Vorgärten vorgelagert. Die rückwärtigen Gärten liegen durchschnittlich etwa ein Geschoss tiefer als die Gehweghöhen. Zur Erschließung der rückwärtigen Gärten sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen geführte Wege (Mistwege) von ca. 1,5 m Breite vorhanden.

7.2 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

7.3 Stadtbild und Gebäudetypologie

Die Gebäude im Plangebiet stammen aus den 1920er Jahren. Die reihenhausartigen zweigeschossigen Gebäude mit steilem Dach sind im Stil der Gartenstadtbewegung in einer schlichten aber einheitlichen Architektursprache erbaut. Typisch sind zurückhaltende Fassadenelemente, einfacher Grundriss, Vorgartenzonen und die für den Eigenanbau zur Selbstversorgung nutzbaren Gartenflächen hinter den Häusern.

7.4 Verkehrssituation

7.4.1 Verkehrserschließung

Beethovenstraße, Haydnstraße, Bachstraße und Mozartstraße sind im Stadtteil eingebettete und vernetzte Erschließungsstraßen im Einbahnstraßen-System. Die Richard-Wagner-Straße ist im östlichen Teil als Sackgasse mit Wendehammer von der Steubenstraße abgetrennt. Die genannten Straßen münden in die Steubenstraße bzw. Rottmannstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen.

Die im Plangebiet vorhandenen Wege (Mistwege) dienen ausschließlich den angrenzenden Nutzern. Sie werden nicht als Verbindungswege genutzt.

7.4.2 ÖPNV

In ca. 100 m Entfernung zur Beethovenstraße befindet sich eine Straßenbahnanbindung in der Rottmannstraße beziehungsweise in der Handschuhsheimer Landstraße.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind auf den Grundstücken nicht angelegt. Diese Situation ist typisch für historisch gewachsene Gebiete. Die Parkmöglichkeiten im Straßenraum sind eingeschränkt und in der Regel nur einseitig möglich. Geparkt wird jedoch überwiegend regelwidrig auf beiden Straßenseiten unter Ausnutzung und Behinderung der Gehwege. Damit entstehen häufig Konflikte zwischen Pkw- und Fußgängerverkehr.

Eine Überprüfung der Parkmöglichkeiten in den umliegenden Straßen hat ergeben, dass die zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten nicht vollständig ausgenutzt werden. Die Überprüfung der Parkmöglichkeiten fand an zwei Tagen¹ jeweils um 22 Uhr statt, wobei davon ausgegangen wurde, dass zu dieser Zeit die Mehrzahl der Bewohner ihren PKW abgestellt hat. Gezählt wurde in der Pfarrgasse, Richard-Wagner-Straße, Haydnstraße, Bachstraße (zwischen Eckenerstraße und Steubenstraße), Mozartstraße (zwischen Eckenerstraße und Steubenstraße), Blumenthalstraße (Nordseite), Beethovenstraße, Zeppelinstraße (zwischen Pfarrgasse und Blumenthalstraße), Eckenerstraße (zwischen Bachstraße und Blumenthalstraße). Berücksichtigt wurde dabei jedoch nur die Anzahl der Parkmöglichkeiten, die nach STVO zulässig sind. Von den zulässigen 391 Parkmöglichkeiten waren dabei 360 Parkmöglichkeiten am 27.07.2006 und 332 Parkmöglichkeiten am 22.08.2006 ausgenutzt.

7.5 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (GGH) mit Ausnahme der öffentlichen Straßenteile 13766/9 tw. (Haydnstraße) und 13772/20 tw. (Bachstraße) sowie der Mistwege 13766/2, 13772/2 und 13774, die noch im Eigentum der Stadt Heidelberg sind, jedoch an die GGH verkauft werden.

7.6 Vorhandene Nutzungen

Die Gebäude im Plangebiet und die unmittelbar benachbarten Gebäude werden ausschließlich für Wohnen genutzt. Im Süden grenzt ein Grundstück mit einer kirchlichen Anlage an (Elders Church of Christ Broadway at Ave „T“).

¹ Donnerstag, 27.07.2006 und Dienstag 22.08.2006

7.7 Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Die Abwasserleitungen, Wasserleitungen, Stromleitungen und Telekommunikationsleitungen liegen in den jeweiligen öffentlichen Straßen. Der Anschluss erfolgt an diese direkt aus den Grundstücken oder über die internen Erschließungswege der Parzellen. Das Gebiet ist über die Richard Wagner Straße und Haydnstraße mit Fernwärme erschlossen. Der Anschluss an die Fernwärmeleitung erfolgt direkt von den Grundstücken oder über die internen Erschließungswege der Parzellen. Das Gebiet ist über die Bachstraße und Mozartstraße mit Erdgas erschlossen. Der Anschluss an die Erdgasleitung erfolgt direkt von den Grundstücken oder über die internen Erschließungswege der Parzellen.

7.8 Umweltzustand

Informationen über relevante Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung, Kap. 2a) aufgeführt.

8 Städtebauliche Planungskonzeption

8.1 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Untersuchung hat ergeben, dass eine Bebauung der Baulücken entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen grundsätzlich möglich ist, da die Abstände zur Nachbarbebauung ausreichend groß genug sind.

Der Gebäudetypus sowohl für die geplante Straßenrandbebauung als auch die Bebauung im Innenbereich ist ein zweigeschossiger Baukörper mit zurückversetzten Dachgeschoss (Staffelgeschoss), ausgebildet als Flachdach.

Die Gebäudestellung der neu geplanten Wohngebäude ist Ost-West ausgerichtet, die Gärten sind jeweils südlich vorgelagert. Die Stellung der Baukörper soll eine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse für die vorhandene Bebauung und die Einsehbarkeit der Wohnungen minimieren sowie eine gewisse Durchlässigkeit bewahren. Für die bestehenden Gebäude bleiben Blickbeziehungen bis zur Bebauung entlang der Steubenstraße erhalten. Die Wohnräume der neuen Gebäude orientieren sich nach Süden zu einem Garten hin. Die Nebenräume sind nach Norden ausgerichtet.

Die in den Höhen gestaffelte Dachlandschaft und die Dachform (Flachdächer) hebt sich von der sie umgebenden Architektur ab. Mit der schlichten kubischen Form wird ein architektonischer Kontrapunkt gesetzt, der Ausdruck einer zeitgenössischen Architektur ist.

8.2 Erschließung

Die Haupteerschließung der Häuser im Blockinnenbereich erfolgt über 2,75–3,0 m breite Wege, die sowohl der Fahrerschließung als auch der Fußgängererschließung und der Erreichbarkeit der Stellplätze dienen. Für den nördlichen und den mittleren Blockinnenbereich zweigen von dem der Haupteerschließung dienenden Weg ca. 1,5 m breite Wohnwege zu den Hauseingängen ab, die nicht der Fahrerschließung dienen sollen. Diese Wohnwege bedienen gleichzeitig die Gärten der bestehenden und der geplanten Bebauung. Um den Bewohnern der bestehenden Bebauung entlang der Beethovenstraße die Entsorgung von Gartenabfällen zu erleichtern, wurden die von Ost nach West verlaufenden Stichwege bis an

die Gärten der bestehenden Gebäude herangeführt, so dass ein Gartenausgang zu diesen Wegen möglich ist.

Die Wohnwege erschließen für den nördlichen Blockinnenbereich 4 Häuser, für den mittleren Blockinnenbereich 4 Häuser und für den südlichen Blockinnenbereich 3 Häuser. Die Grundstücke der restlichen 8 Häuser liegen entlang der Erschließungsstraßen und werden von dort aus erschlossen.

Hausmüll wird an den Wohngebäuden gesammelt und am Abholtag auf dafür vorgesehenen Müllsammelplätzen am Straßenrand bereitgestellt.

8.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Inneren der Blöcke wird auf den Häusern zugeordneten Stellplätzen entlang des Haupterschließungswegs untergebracht. Auf den Grundstücken, die entlang der öffentlichen Straßen liegen, werden die Stellplätze den Wohngebäuden direkt zugeordnet.

8.4 Freiflächen und Begrünung

Als verbindendes Element innerhalb des Gesamtgebiets werden markante Ordnungsstrukturen wie Grenzverläufe und Erschließungsbereiche durch Hecken und in Einzelfällen mit Gabionen (Mauersteinkörbe) in einer Höhe von ca. 2,00 m gekennzeichnet. Über die gestalterische Ebene hinaus dienen die Hecken und Körbe dem ökologischen Kleinklima im Gebiet.

Durch die angestrebte Bebauungsstruktur entstehen im Regelfall sowohl für die Neubauten als auch für die Bestandsgebäude Gartenanteile von ca. 8,50–9,00 m Tiefe. Die gestaffelten Dachflächen der Neubauten werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und zusätzlich mit Dachterrassen ausgestattet. Abgrenzungen der privaten Freibereiche untereinander werden mit Heckenbepflanzungen in einer Höhe von ca. 2,00 m erzielt.

Die Terrassen werden gepflastert ausgeführt (Dachterrassen Holzroste). Die Neubauten erhalten zusätzlich nach Osten hin Fassadenbegrünungen. Wege und Gemeinschaftsflächen werden mit offenporigen Belägen ausgestaltet.

8.5 Technische Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das gesamte Schmutzwasser wird über eine zentrale Doppelhebeanlage und einen Einpumpschacht den jeweiligen Kanälen zugeführt. Da das Regenwasser nicht in der gewünschten Menge versickern kann, wird das anfallende Regenwasser der Gebäude und Rampen über eine separate Pumpanlage je Block geführt und über den gleichen Einpumpschacht den jeweiligen Kanälen zugeführt. Die Pumpanlage wird als Fertigbauteil vorgesehen. Die Übergabeschächte und Pumpanlagen werden jeweils im Bereich der Zufahrten untergebracht.

Fernwärme, Erdgasversorgung

Das nördliche Block (Richard-Wagner-Straße/Haydn-Straße) und das mittlere Block (Haydn-Straße/Bachstraße) werden mit Fernwärme versorgt.

Das südliche Block (Bachstraße/Mozartstraße) wird entweder mit Fernwärme oder mit Gas – Gasanschluss aus der Beethovenstraße – versorgt werden.

9 Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Festsetzung für Wohngebiet (§ 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB):

- „Zulässig sind Wohngebäude.
- *Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur in Gebäuden zulässig, die an öffentliche Erschließungsstraßen grenzen; in den rückwärtig liegenden Gebäuden der Quartiersinnenbereiche sind sie unzulässig.*
- *Zulässig sind nur Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom __. __. 2008 und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.11.2007 verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“*

Die Baufelder im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden entsprechend den städtebaulichen Zielen als Wohngebiet festgesetzt. In den Innenbereichen der Blöcke soll ein besonders ruhiges Wohnumfeld, nicht nur für die geplante Bebauung, sondern auch für die benachbarten Gärten von Gebäuden außerhalb des Plangebiets gewährleistet werden. Daher sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nur in Gebäuden zulässig, die an öffentliche Erschließungsstraßen grenzen. Auf diese Weise sollen etwaige Störungen durch Publikumsverkehr, zum Beispiel im Falle eines Steuerberatungsbüro oder eine Heilpraktiker-Praxis ausgeschlossen werden.

Die geplante Wohnnutzung steht im Einklang mit den Nutzungen in der Umgebung, die vorwiegend durch Wohnen, im Plangebiet selbst sogar ausschließlich Wohnen geprägt ist (faktisches Reines Wohngebiet (WR) nach BauNVO).

Die Bereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die sich außerhalb der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden, werden entsprechend der BauNVO als Reines Wohngebiet (WR 1–5, § 3 BauNVO) festgesetzt. Die Einstufung als Reines Wohngebiet folgt nicht den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens, wonach die erreichten Schallimmissionen aus Verkehrslärm die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gebieten, sondern den tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Die Bestandsbebauung entspricht der allgemeinen Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes im Sinne des § 3 BauNVO, eine künftig anders ausgerichtete Zweckbestimmung ist nicht beabsichtigt.

Um sicherzustellen, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Nutzung Wohnen in Form von Einfamilien-Wohnhäusern umgesetzt wird, wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für die Baugebiete WR 1, 2, 3, 4, 5 ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Für die Baugebiete W 6 bis W 17 wurde auf die Festsetzung einer Grundfläche bzw. Grundflächenzahl verzichtet, da diese durch die Größe der Baukörper über die Bemaßung der Grundrisse und Höhenangaben hinreichend bestimmt sind und im Bereich des Vorhaben-

und Erschließungsplans keine Bindung an die Festsetzungen des 16 Abs. 3 BauNVO besteht.

Für die Baugebiete WR 1–5, die außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplan liegen, wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundfläche ist die Größe der Baugebiete. Diese beträgt für das jeweilige Baugebiet: WR 1: 1.690 m², WR 2: 454 m², WR 3: 1.159 m², WR 4: 465 m² und WR 5: 1.175 m².

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus dem Bestand und der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Fläche. Mit der engen Festsetzung sollen größere Anbauten ausgeschlossen werden, um die verbleibenden Gartenflächen und das Erscheinungsbild dieser prägnanten Bebauung zu schützen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

In den Baugebieten WR 1, 2, 3, 4, 5 und W 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16 sind 2 Vollgeschosse und ein im Quartiersinnenbereich sichtbares Untergeschoss (II +UG) zulässig. Das Untergeschoss ragt im tiefer gelegten Quartiersinnenbereich um 1 Geschoss über der Geländeoberfläche hinaus.

In den Baugebieten W 11, 14 und 17 sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand, der durch überwiegend im Straßenraum zweigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung geprägt ist. Anstelle des für die Umgebungsbebauung typischen geneigten Dachs bzw. des Dachgeschosses ist bei der geplanten Bebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan das oberste Geschoss ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes Staffelgeschoss. Der Versatz wirkt sich positiv auf die Belichtungssituation der angrenzenden Gebäude aus.

Die Bestandsbebauung entlang der Beethovenstraße tritt im Blockinnenbereich aufgrund der tiefer liegenden Gartenbereiche zusätzlich zu den 2 Vollgeschossen mit einem weiteren Untergeschoss (Keller) in Erscheinung.

Bei der geplanten Bebauung wird dieses Untergeschoss auch zum Wohnen genutzt. Die Bebauung W 10,12,13,15,16 tritt daher zum Blockinnenbereich mit 3 Geschossen in Erscheinung. Die Unterscheidung in 2 Vollgeschosse und ein Untergeschoss im Blockinnenbereich dient der Klarstellung, dass es sich bei den 3 Geschossen nicht um straßenseitige Geschosse handelt. Bei der vorhandenen Bebauung wird die gleiche Festsetzung getroffen. Damit wird die Möglichkeit eines Kellergeschossausbaus gegeben, sofern die landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Da im Blockinnenbereich kein Höhenversatz vorliegt, wurde auf den Zusatz Untergeschoss verzichtet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Höhen festgesetzt sind:

OAB – Obere Außenwandbegrenzung

OAB-SG – Obere Außenwandbegrenzung zurückgesetztes Staffelgeschoss

Bei Gebäuden, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen, gilt als Bezugsmaß die Höhe der Gehwegoberkante.

Bei Gebäuden, die nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen (W 11, 14, 17) gilt als Bezugsmaß die im Plan festgelegte Geländehöhe über NN.

Die maximale Gebäudehöhe (Höhe des zurückversetzten Staffelgeschosses – OAB-SG) liegt für die straßenbegleitende Bebauung unterhalb der Firsthöhe der vorhandenen Bebauung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist anstatt der Traufhöhe die Attikahöhe des Hauptbaukörpers maßgebend. Diese ist im Vergleich zwischen der bestehenden und der geplanten Straßenrandbebauung zwischen 0,60 m bis 1,45 m in der Differenz höher als die Traufhöhe der bestehenden Gebäude. Dieser Höhenunterschied ergibt sich aufgrund der Anhebung des Erdgeschossniveaus, da ansonsten bei den dem Blockinnenbereich zugewandten Untergeschossen nicht die heutigen Wohnverhältnissen entsprechenden Geschosshöhen realisierbar sind. Der Höhenversatz im Straßenbild ist städtebaulich vertretbar.

Die Bebauung in den Blockinnenbereichen liegt bedingt durch den Geländeversatz insgesamt ca. 2 m tiefer, was sich günstig auf die Belichtungsverhältnisse der Bestandsgebäude auswirkt.

Im Bereich der Neubebauung wurden bei den Höhenfestsetzungen gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Spielraum von ca. 15 cm gelassen, um der Bauausführungsplanung in Abhängigkeit der verwendeten Materialien z.B. beim Dachgeschossausbau eine gewisse Flexibilität zu lassen.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Je nach Gebietstyp sind folgende Bauweisen zulässig:

Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder abweichende Bauweise in Form von Hausgruppen über 50 Meter Länge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

*Auf den mit **TER** (Terrasse) gekennzeichneten überbaubaren Flächen innerhalb von Baugrenzen sind nur ebenerdige Terrassen ohne Überdachung zulässig.*

*Auf den mit **UG** (Untergeschoss) gekennzeichneten überbaubaren Flächen innerhalb von Baugrenzen sind nur eingeschossige Vorbauten zulässig.*

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Haustypen sind planungsrechtlich Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen und werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung sind bei den Doppelhäusern und Hausgruppen Grundstücksteilungen vorzunehmen.

Die Bestandsbebauung entlang der Beethovenstraße entspricht typologisch einer Reihenhausbauung, wobei die Grundstücke – historisch bedingt – nicht geteilt sind. Im westlichen Teil der Beethovenstraße, der außerhalb des Plangebiets liegt, wurden in der Vergangenheit bereits Grundstücksteilungen vollzogen. Die Baukörper stehen ohne Grenzabstand auf den benachbarten Grenzen mit Ausnahme der Kopfgrundstücke. Da die Bebauung westlich und östlich der Beethovenstraße vom Erscheinungsbild zusammengehört und als einheitliches Ensemble wirkt, wird im Plangebiet für die Gebäude Beethovenstraße Nr. 8–18, 24–34 und 40–54 (WR 1, 3, 5) die Bauweise Hausgruppe festgesetzt. Selbst wenn die dafür notwendigen Grundstücksteilungen in diesem Bereich nicht vollzogen würden, genießt die bauliche Anlage Bestandsschutz. Mit der Festsetzung soll auch in Zukunft dafür Sorge getragen werden, dass bei etwaiger Neuerrichtung die Typologie Reihenhausbauung beibehalten wird.

Gleiches gilt für die bestehenden Doppelhäuser Beethovenstraße (Nr. 36/38, Nr. 20/22), Haydnstraße (Nr.5/7) und Bachstraße Nr.6/8, Nr. 5/7).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern entweder den städtebaulich prägenden Gebäudebestand oder greifen die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bebauung auf. Erweiterungen der bestehenden Bebauung entlang der Beethovenstraße führen zur Beeinträchtigung der Ensemblewirkung. Deshalb wurden die für den Gartenbereich typischen Vorbauten im Sockelgeschoss im Bestand festgesetzt. Ziel ist, das einheitliche Erscheinungsbild auf der Gartenseite zu wahren.

Den Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung und der Möglichkeit einer Wohnflächenvergrößerung wird durch die Zulässigkeit von Dachgauben, die einen Dachgeschossausbau interessant machen, Rechnung getragen.

Um die vorhandene einheitliche Bauflucht, die typisch für das Straßenbild der Beethovenstraße ist, dauerhaft zu sichern, wird durch die Festsetzung einer Baulinie ein Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen ausgeschlossen.

Die Einheitlichkeit der geplanten Wohnbebauung soll sich auch bei der Anordnung von Gartenhäusern und der Größe der Terrassen widerspiegeln. Die Festsetzung der dafür vorgesehenen Flächen ergibt sich aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und dient einer Minimierung der überbauten Fläche in den Gartenbereichen.

9.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Der Einschränkung der Stellplatzzahl kommt gerade bei der Bebauung im Blockinnenbereich eine besondere Bedeutung zu, weil nach Erfahrungswerten bei einer Wohnbebauung der Zu- und Abgangsverkehr die Nachbarschaft regelmäßig am stärksten belastet. Demgemäß begegnen Garagen und Stellplätze in rückwärtigen Gartenbereichen oft Bedenken. Die Zumutbarkeit richtet sich gleichwohl nach der Eigenart des Baugebiets und hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab. Die Anordnung von 4 Stellplätzen (nördlicher Block), 2 x 2 Stellplätzen (mittlerer Block) und 3 Stellplätzen (südlicher Block) im Blockinnenbereich wird als vertretbar und zumutbar angesehen. Mit der Festsetzung werden die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze gesichert. Darüber hinausgehende Stellplätze sind aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV und der Lage im Blockinnenbereich städtebaulich nicht vertretbar.

Für die an den Erschließungsstraßen geplante Bebauung werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze gesichert, weitere Stellplätze in den Vorgartenzonen würden zu einer nicht vertretbaren zusätzlichen Überbauung führen und das Erscheinungsbild der Vorgärten beeinträchtigen.

Für die Bestandsbebauung in der Beethovenstraße, Richard-Wagner-Straße, Haydnstraße und Bachstraße können aus bauordnungsrechtlicher Sicht im nachhinein keine Stellplätze gefordert werden. Da aufgrund der geringen Vorgartentiefe (ca. 4m) eine Anordnung von Stellplätzen nicht möglich ist, trifft der Bebauungsplan zu den Stellplätzen für die Bestandsbebauung keine Festsetzungen.

Garagen werden zur Vermeidung von zusätzlichen versiegelten Flächen und baulichen Anlagen ausgeschlossen.

9.5 Nebenanlagen

In den Baugebieten W 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 sind Gartenhäuser als Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen (GH) zulässig.

Die der Müllentsorgung der Baugebiete dienenden Mülltonnensammelplätze zur Bereitstellung der Mülltonnen für die Müllabfuhr sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen (M) zulässig.

Schwimmbecken und Gewächshäuser sind als Nebenanlagen unzulässig.

Die Einschränkung der Nebenanlagen soll eine Mindestgröße an unbebauten Freiflächen zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bewohner sicherstellen. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße sind flächenintensiver Nebenanlagen wie Schwimmbecken und Gewächshäuser unzulässig.

Die geordnete Verteilung der Nebenanlagen wie Gartenhäuser trägt dem einheitlichen städtebaulichen Konzept der Neubebauung Rechnung.

9.6 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen sind wasserdurchlässig mit Drainagepflaster (Einkornbeton), Pflaster mit breiten Fugen, Einlaufrichtern oder Kies herzustellen. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu füllen.

Die Dächer im W 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 sind als Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung entsprechend den Regelungen des Grünflächenplans herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Gemäß § 45b Absatz 3 Wassergesetz Baden-Württemberg² soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Laut Bodengutachten vom 15.7.2005 stehen im Plangebiet bis in eine Tiefe von 3,5 m unter Geländeoberkante überwiegend bindige Tallehme an, die keine ausreichende Versickerung gewährleisten. Erst in den darunter liegenden Talkiesen ist eine ausreichende Versickerung möglich, so dass für eine vollständige Versickerung Schluckbrunnen oder Drainageschächte notwendig wären, die bis in diese Schichten reichen.

Mit der geplanten Dachbegrünung für alle Neubauten soll erreicht werden, dass der Abfluss verzögert wird und durch Verdunstung der Regenwasserabfluss aus Dachflächenwasser um 50–70 % reduziert wird. Der Aufwand für eine Versickerung der verbleibenden geringen Restwassermenge der Dachflächen ist nicht gerechtfertigt. Da in der Nähe auch kein Gewässer zur Einleitung vorhanden ist, wird die verbleibende Restwassermenge, soweit sie nicht als Garten- und Brauchwasser genutzt wird, in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet.

² Wassergesetz Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 GBl. S. 219, ber. S. 404, geändert durch Gesetz vom 11. Oktober 2005 GBl. S. 668.

Die wasserdurchlässige Ausgestaltung der Wege und Stellplätze sowie der Terrassen soll zumindest die Versickerung für einen Teil des ansonsten anfallenden Regenwassers ermöglichen.

9.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumneupflanzungen, die Aufteilung des Grundstücks für sonstige Pflanzungen sowie Artenauswahl und Umfang sind entsprechend dem Grünflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Da die Verkleinerung der Gärten und die für die Baumaßnahme notwendige Entfernung der Vegetation zu einer Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts führt, sind die anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen Bestandteil der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen. Informationen über geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung, Kapitel 2.3) aufgeführt.

9.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Umweltbericht festgestellte Defizit hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Externe Ausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken Flurstück Nr. 14008 und 14009
Als Ausgleich für den Verlust des innerstädtischen Amphibienlebensraumes mit den künstlichen Gartenteichen ist auf den Quellgrundstücken des Hainsbachs (Flst. Nr. 14008 und 14009) in Handschuhsheim am Hainsbachweg der Strauchaufwuchs (Brombeere, Weiden usw.) zu entfernen. Der Zufluss zum Teich ist zu sanieren, am Teich ist die Tondichtung wieder herzustellen, die Fläche zu vergrößern, um auch flachere Bereiche zu erhalten, und der Überlauf zum Brunnen wieder zu aktivieren.

Externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flurstück Nr. 33093, östlicher Teil
Als Ausgleich für den Verlust innerstädtischer Gärten als Vogellebensraum sowie als Ausgleich für weitere im Geltungsbereich selbst nicht ausgleichbare Defizite wird die Ackerfläche (Flst. Nr. 33093, östl. Teil) in Wieblingen in eine extensive Wiese mit Feldgehölzen umgewandelt.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt können trotz Neuanlage von Biotopflächen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es verbleiben Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB ist es möglich, den Eingriff an anderer Stelle auszugleichen. Dabei sollen besonders hinsichtlich der betroffenen besonders geschützten Vogel- und Amphibienarten geeignete artbezogene Maßnahmen umgesetzt werden. Informationen über geplante externe Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung, Kapitel 2.3.3.3) aufgeführt.

9.10 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Flächen

*Die mit **GF** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.*

*Die mit **L** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Heidelberg und der Deutschen Telekom belastet.*

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, dient der Sicherstellung der Erschließung und der technischen Ver- und Entsorgung, da die im Blockinnenbereich liegenden Bauflächen sonst nicht an die öffentliche Erschließung angebunden sind. Die Beschränkung des Geh- und Fahrrechts auf die Anlieger und nicht zugunsten der Allgemeinheit soll verhindern, dass zu viel Verkehr in den Innenbereich gezogen wird, da die Querschnitte der Erschließungswege dafür nicht ausgelegt sind.

Für bestehende Leitungen in vorhandenen Verkehrsflächen haben Bestandsschutz.

9.11 Verwendungsverbot im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung nicht zulässig. Solche Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der Nachweis vorgelegt wird, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

Nach den Messergebnissen der Luftmessstation Heidelberg überschreiten die Feinstaubkonzentrationen bei austauscharmen Wetterlagen mehrmals pro Jahr den Tagesgrenzwert der 22. Bundesimmissionsschutz-Verordnung. Zu dieser Belastung führen die hohen Emissionen im Rhein-Neckar Gebiet infolge der Konzentration von Industrie, Verkehr und Besiedlung. In Wohngebieten tragen auch Kleinfeuerungsanlagen, in denen flüssige oder feste Stoffe verbrannt werden, zur Feinstaubbelastung bei.

In der Bauleitplanung ist daher Sorge zu tragen, dass die negativen Umweltbelastungen, die von dem Plangebiet ausgehen können, so gering wie möglich gehalten werden. Daher wird die Verwendung bestimmter Brennstoffe, die hinsichtlich des Emissionsverhaltens bedenklich sind, ausgeschlossen.

10 Verfahrensablauf

10.1 Aufstellungsbeschlusses

Die Gesellschaft für Grund und Hausbesitz mbH (GGH) hat mit Schreiben vom 28.01.2005 den Antrag gestellt, das Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten, um das für die Errichtung der Wohnbebauung erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat nach Vorberatung im Bauausschuss am 01.03.2005 in seiner Sitzung am 17.03.2005 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 06.04.2005 im Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

10.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Stadtblatt am 07.12.2005 öffentlich bekannt gemacht. Eine zusätzliche Planungsinformation im Stadtblatt erfolgte am 14.12.2005.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form eines Planaushangs im Technischen Bürgeramt in der Zeit von 19.12.2005 bis einschließlich 18.01.2006 und in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 19.12.2005 durchgeführt. Im Zeitraum zwischen

dem 19.12.2005 und dem 18.01.2006 standen die Unterlagen im Internet unter www.heidelberg.de unter der Rubrik „Planen, Bauen, Wohnen/Bauleitplanung/Aktuelle Planverfahren“ zum Download bereit.

10.2.1 Öffentliche Informationsveranstaltung

Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am 19. Dezember 2005, 17.30 Uhr in Handschuhsheim bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. In der oben genannten Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, ebenfalls zum Erörterungstermin eingeladen sind.

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren Auswirkungen unterrichtet. Ihnen wurde der Vorentwurf in der Fassung vom 18.11.2005 (s. Abb. 2-3 Teil B der Begründung, Umweltbericht) mit insgesamt 19 Häusern vorgestellt.

Die Variante wies gegenüber dem vorliegenden Entwurf in der Fassung vom 27.11.2007 einen von Nord nach Süd verlaufenden zusätzlichen inneren Erschließungsweg, Treppenanlagen in den Übergangsbereichen zur Straße auf. Im mittleren Block war eine zentrale Platzfläche vorgesehen, die bereits im Gebiet lebenden und neuen Bewohnern Raum zur Begegnung bieten sollte.

Die Planung wurde in der Veranstaltung kontrovers diskutiert. Von Seiten der anwesenden Bürger wurde mehrheitlich der Wunsch geäußert, auf eine weitere Bebauung zu verzichten.

10.2.2 Stellungnahmen

Vor, während und im Anschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 sich mit Planung vom 18.11.2005 auseinandersetzt und am 18.01.2006 der Stadt übergeben wurde. Folgende Themen wurden angesprochen: „Unvereinbarkeit mit dem Stadtentwicklungsplan, unzureichende Planung des Wohnraumbedarfs, Mieterinteressen, Gestaltung, Verkehr, Umweltschäden“. In der Gemeinderatssitzung am 08.11.2006 wurde eine weitere Unterschriftensammlung mit 1.220 Unterschriften, davon 788 aus Handschuhsheim, übergeben. Die Unterschriftensammlung enthält außer der Grundaussage, dass die Unterzeichner gegen die Planung sind, keine weiteren 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.

10.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2005 (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern. Sie wurden ebenfalls zur Informationsveranstaltung mit der Öffentlichkeit am 19.12.2005 eingeladen. Im Falle der Verhinderung hatten Sie Gelegenheit, bis 18.01.2006 eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Zur Informationsveranstaltung erschienen als Behörden: Naturschutzbeauftragte und Untere Naturschutzbehörde.

Folgende Behörden äußerten sich schriftlich zur Planung:

Behörde	Stellungnahme
Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt Schreiben vom 12.12.2005	stimmt der Planung zu
Polizeidirektion Heidelberg Sachgebiet Prävention Schreiben vom 20.12.2005	trägt keine Bedenken vor. Es werden Hinweise aus kriminalpräventiver Sicht vorgebracht, die in den Hinweisen zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden.
Polizeidirektion Heidelberg Sachgebiet Verkehr Schreiben vom 19.12.2005	trägt keine Bedenken vor.
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 21.12.2005	Im Plangebiet stehen junge Talablagerungen, örtlich auch anthropogene Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit, an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/oder Tragfestigkeit sein können. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem LGRB keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
RNV GmbH Schreiben vom 13.12.2005	trägt keine Bedenken vor.
Stadtwerke Heidelberg AG Schreiben vom 24.01.2006	Der Wunsch nach Sicherung von Leitungsrechten in den Wohnwegen wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.
Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt Schreiben vom 09.12.2005	Belange werden nicht tangiert
Landesnatschutzverband Baden-Württemberg Schreiben vom 12.01.2006	befürwortet grundsätzlich die Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dennoch wird dem vorgelegten Entwurf nicht zugestimmt. Die Baukörperplatzierung ist aus der Sicht des LNV zu starr und unsensibel. Die Planung würde sich nachteilig auf die Grünflächen und die Tierwelt auswirken, sie weist zu geringe Gebäudeabstände auf. Der LNV legt eine Alternative vor, die versucht, im Blockinnenbereich größere zusammenhängende Grünflächen zu schaffen. Im Rahmen der im Umweltbericht abzuarbeitenden Untersuchung anderwärtiger Planungsmöglichkeiten, wurde der Vorschlag des LNV detailliert geprüft und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.4)
Gruppe Heidelberg des Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) ohne Datum aus dem Jahr 2005	legt eine Abhandlung über die im Plangebiet in den künstlich angelegten Gartenteichen lebenden Amphibien vor. Die Planung zerstört aus der Sicht des NABU den Lebensraum der Amphibien und verstößt daher gegen das Bundesnaturschutzgesetz (Bundesartenschutzverordnung). (s. Anlage)

10.4 Überarbeitung des Vorentwurfs

Der Vorhabenträger (GGH) ist auch unter Berücksichtigung der ablehnenden Haltung der Öffentlichkeit an einer Nachverdichtung des Areals interessiert, da es sein Ziel ist, ein bedarfsgerechtes und sozial verantwortbares Wohnungsangebot für Familien bereit zu stellen.

Aufgrund der Vielzahl an Eingaben ist erkennbar, dass die vorliegende Planung in der Öffentlichkeit wenig Anklang findet und vor allem die im Plangebiet und Umfeld wohnenden Bürgerinnen und Bürger sich durch die Veränderung der Ihnen vertrauten Umgebung und die Verkleinerung der Gärten im Zuge der Planung beeinträchtigt fühlen.

Die geplanten Wohnformen zählen zu einem Angebotssegment, welches in vergleichbaren Lagen Heidelberg sehr begrenzt ist, gleichzeitig – insbesondere bei jungen Familien mit Kindern – aber sehr stark nachgefragt, wird.

Im Planungsprozess wurde nach Möglichkeiten gesucht, einerseits das ursprüngliche Planungsziel der Errichtung von 19 Häusern zu wahren, andererseits den Wünsche der Bürger an die Planung entgegenzukommen. In der öffentlichen Diskussion wurde die Notwendigkeit einer doppelten Erschließung in Form eines von Nord nach Süd verlaufenden Fußweges direkt neben der bestehenden Bebauung und die öffentliche Platzfläche im mittleren Bau-block in Frage gestellt. Dem planerischen Ziel, hier Räume der Begegnung und Aufenthaltsflächen auch für Kinder zu schaffen, stand die Öffentlichkeit ablehnend gegenüber. Man hoffte vielmehr, dass bei Verzicht darauf für einige der bestehenden Grundstücke ein Teil der Gartenfläche zurückgewonnen werden könnte. Da die Erschließung der Blockinnenbereiche nur den Anwohnern dienen soll und die Erschließungswege zu den Häusern auch zum Spielen genutzt werden können, kam der Vorhabenträger zu dem Ergebnis, dass zugunsten der Bestandsgärten auf die Platzfläche und den Fußweg verzichtet wird.

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnungsdefizits speziell im Bereich für Familien mit Kindern, eröffnet die Planung für die potentiellen Bewohner Chancen, ihre Wohnwünsche realisieren zu können. Es verbleiben trotz der Planung immer noch für einen Wohnstandort im Ballungsraum vergleichsweise sehr gute Wohnbedingungen: Das in direkter Nachbarschaft zu einem Stadtteilzentrum gelegene Einfamilienhaus mit eigenem Garten sowohl für die bereits im Plangebiet lebenden Menschen als auch für die neuen Bewohner.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Zersiedlung und dem Ziel des Stadtentwicklungsplans 2015 Innen- vor Außenentwicklung, leistet die Planung einen Beitrag zu familiengerechtem Wohnen und der Bereitstellung von entsprechendem Wohnraum. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird die Planung deshalb als ausgewogen erachtet.

10.5 Offenlage

Aufgrund der eingebrachten Anregungen wurde eine Alternative zur bestehenden Planung mit 19 Wohneinheiten in der Fassung vom 12.12.2006 erarbeitet, welche eine Bebauung der Blockinnenbereiche weitgehend ausschloss und 11 Wohneinheiten vorsah. Der Bezirksbeirat empfahl in seiner Sitzung am 26.03.2007 die Variante mit 11 Wohneinheiten zur Grundlage des weiteren Planverfahrens zu machen. In seiner Sitzung am 17.04.2007 stimmte der Bauausschuss der Empfehlung von Verwaltung und Bezirksbeirat (welche 11 Wohneinheiten vorsah) unter der Maßgabe zu, dass die Alternative mit 19 Wohneinheiten zum Gegenstand des weiteren Verfahrens gemacht werde. Der Gemeinderat folgte der Empfehlung des Bauausschusses und beschloss am 03.05.2007 die Offenlage des Entwurfs in der Fassung vom 12.12.2006 mit 19 Wohneinheiten.

Nach öffentlicher Bekanntmachung im Stadtblatt Nr. 20 – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – am 16.05.2007 bestand Gelegenheit, den Vorhaben- und Erschließungsplan, den

Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Entwurfsbegründung einschließlich des Umweltberichts, jeweils in der Fassung vom 12.12.2006 und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen in der Zeit vom 24.05.2007 bis einschließlich 27.06.2007 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet unter www.heidelberg.de einzusehen. Zu den ausgelegten Planunterlagen gehörten folgende umweltrelevante Informationen: Fachgutachten „Artenerfassung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange“ und eine fachtechnische Stellungnahme zum Thema Lärm. Stellungnahmen zur Planung konnten während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Technischen Bürgeramt sowie im Internet vorgebracht werden. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

10.5.1 Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden von 8 Bürgern Anregungen eingebracht. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Da aufgrund der Anregungen nur inhaltliche Präzisierungen erfolgten und die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist auf eine erneute Offenlage verzichtet worden. Die Anregungen wurden aufgrund der vielfach vorhandenen inhaltlichen Entsprechungen thematisch geordnet und werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat behandelt (vgl. Anlage 1 zur Beschlussvorlage).

10.5.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Mit Schreiben vom 16.05.2007 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die bis zum Fristende am 24.06.2007 vorgebrachten Stellungnahmen sind in Anlage A3 zur Beschlussvorlage aufbereitet worden.

10.6 Ermittlung und Bewertung der Belange für die Abwägung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Die Anregungen wurden aufgrund der vielfach vorhandenen inhaltlichen Entsprechungen thematisch geordnet.

Im Folgenden wird zu den vorgebrachten Anregungen Stellung genommen, dabei ist zu beachten, dass sich die vorliegende Planung gegenüber dem in der Öffentlichkeit vorgestellten Vorentwurf geändert hat und somit einzelne Aspekte der Auseinandersetzung mit der Planung relativiert werden müssen.

„Verstoß gegen den Stadtentwicklungsplan durch eine zu hohe Nachverdichtung“

Der Stadtentwicklungsplan (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 erhebliche 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 m 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 Blocks zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Vorrang bekommen.

„Auswirkungen der Bebauung auf andere Blöcke in der Nachbarschaft, befürchtete Änderung des Gebietscharakters“

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 Mög-

lichkeit den Eingriff in den Naturhaushalt zu reduzieren. Die Bauweise und die Kubatur sind 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.

„Der Prognostizierte Wohnraumbedarf steht nicht im Einklang mit einer rückläufigen demographischen Entwicklung“

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.³

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.⁴

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 die (steigenden) 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.

³ vgl.: STADT HEIDELBERG (2004) Bevölkerungsentwicklung in Heidelberg nach Stadtteilen 2003 bis 2020.

⁴ vgl.: 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>

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 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 Wohnungen⁵ 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.

„Leerstand des Wohnungsbestandes der GGH“

Leerstehende Wohnungen bzw. Häuser der GGH befinden sich entweder in Objekten, die in absehbarer Zeit komplett saniert oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Einzelne Wohnungen werden deshalb für eine gewisse Zeit unvermietet vorgehalten, um Mietern Ersatzwohnraum anbieten zu können, wenn sie selbst von einer Sanierungsmaßnahme betroffen sind.

Es handelt sich um eine übliche Vorgehensweise eines wohnungswirtschaftlichen Unternehmens, dessen Vermietungslogistik nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und zudem bodenrechtlich nicht relevant ist.

„Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit der Bewohner“

Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken zielen vor allem auf subjektive Empfindungen wie eine befürchtete Ghettoisierung des Gebiets, psychische Belastungen der Bewohner sei es durch die Nachverdichtung an sich, den aus der Sicht der Öffentlichkeit zu kleinen Grundstücksflächen oder durch den Verlust der Mietergärten. Weiterhin wird eine Traumatisierung der im Plangebiet lebenden Kinder durch den Verlust der Gärten und den damit verbundenen Verlust an Bewegungsfläche unterstellt. Insofern fallen die von der Öffentlichkeit vorgetragenen Bedenken gegen die Planung nur bedingt in die vom Gesetzgeber vorgesehenen Kategorien, die bodenrechtlich von Bedeutung sind.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen. Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse enthält der Katalog des § 136 Absatz 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Missständen. Missstände können vorliegen in bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, der Zugänglichkeit der Grundstücke, die Lage der Stellplätze, dem Maß der Baulichen Nutzung und möglichen Immissionen. Missstände dieser Art werden durch die Planung nicht verursacht. Städtebauliche Grundsätze für die Berücksichtigung gesundheitlicher Belange in Form von Rechtsvorschriften zum BauGB bestehen mit Ausnahme der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht.

Die im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeworfenen Bedenken beschäftigen sich indirekt mit dem Thema der städtebaulichen Dichte. Obwohl der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden ist, wurde analog zu den Vorgaben der BauNVO überprüft, ob die dort enthaltenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für eine vertretbare städtebauliche Dichte zur Gewährleistung einer

⁵ gemäß der 2003 beschlossenen Rahmenplanung

geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung in Abhängigkeit des vorliegenden Gebietscharakters (Wohnen) eingehalten werden.

In der BauNVO (§ 17) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl in einem Reinen Wohngebiet und in einem Allgemeinen Wohngebiet 0,4. Die zulässige Grundfläche darf unter anderem durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Wohnen fest, so dass die vorgenannten Gebietskategorien für diese Betrachtungsweise übertragbar sind.

Im Folgenden wird dargestellt, welche Grundflächenzahlen bezogen auf die einzelnen Blöcke bei Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Bebauung im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen erreicht werden könnten. Es wird dabei unterschieden zwischen der erreichbaren GRZ für den Hauptbaukörper einschließlich der Terrassen und der erreichbaren GRZ mit Berücksichtigung der Stellplätze mit ihren Zufahrten.

	GRZ Bestand	GRZ Bestand und Neubau (ohne Stellplätze mit Zufahrten) (max. zulässig 0,4)	GRZ Bestand und Neubau (mit Stellplätzen und Zufahrten) (max. zulässig 0,6)
Nördlicher Block	0,17	0,34	0,46
Mittlerer Block	0,17	0,28	0,38
Südlicher Block	0,17	0,28	0,38

Die Werte liegen in jeder Konstellation – zum Teil mit deutlichen Reserven – unterhalb der Obergrenzen der BauNVO.

Weitere Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Abstände, Belichtung, Belüftung) ergeben sich aus den Vorschriften der Landesbauordnung, deren Überprüfung im Rahmen der Baugenehmigung erfolgt. Belüftung und Besonnung werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung gewährleistet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt an ausgewählten Gebäuden die möglichen im Plangebiet entstehenden Grundstücksgrößen. Für die bestehende Bebauung wird ein Grenzverlauf entlang der Hauszwischenwände, für die geplante Bebauung entlang der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Hecken und Gabionen angenommen.

Nördlicher Block	Grundstücksgröße in m²	Mittlerer Block	Grundstücksgröße in m²	Südlicher Block	Grundstücksgröße in m²
Beethovenstr. Nr. 48	176	Beethovenstr. Nr. 36	221	Beethovenstr. Nr. 12	138
Beethovenstr. Nr. 40	317	Beethovenstr. Nr. 28	147	Beethovenstr. Nr. 48	309
geplante Doppelhäu- ser WA 12	141 115	geplantes Einzelhaus WA 15	340	geplante Hausgruppe WA 17	175 151 201

Als Vergleich werden die Grundstücksgrößen von 3 ausgewählten Reihenhausergruppen mit guter Lagegunst im Stadtteil Handschuhsheim, jeweils bezogen auf ein Mittelhaus⁶ gegenübergestellt:

⁶ Grundstücke von Mittelhäusern innerhalb von Hausgruppen sind in der Regel kleiner als Endgrundstücke, so dass in der Betrachtung die Grundstücke mit den ohnehin geringeren Größen zugrunde gelegt werden

	Grundstücksgröße in m ²
Langgewann Reihenhausgruppe zwischen Langgewann und Blumenthalstraße	250–278
neue Reihenhäuser Blumenthalstraße östliche Hausgruppe	134–166
In den Pfädelsäckern Mittlere Hausgruppe	128

Damit wird deutlich, dass die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen keinen Einzelfall im Stadtteil darstellen, wenngleich in der Nachbarschaft insbesondere bei der villenartigen Bebauung auch deutlich größere Grundstücke anzutreffen sind.

Die Größe der für ein gesundes Wohnen notwendigen Freiflächen wird über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) in der Baunutzungsverordnung geregelt (siehe oben). Andere Kenngrößen wie beispielsweise die Größe von Kinderspielflächen auf Grundstücken sind in der Landesbauordnung geregelt. Kinderspielflächen sind nur bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen nachzuweisen. Der Gesetzgeber verzichtet auf die Erfordernis der Bereitstellung von privaten Kinderspielplätzen, wenn sich diese im konkreten Fall als entbehrlich erweist. Dies ist bei Einfamilienhäusern der Fall, da die dazugehörigen Freiflächen einen Aufenthalt und Spiel im Freien gewährleisten. Die Tiefe der Gärten bei der vorliegenden Planung beträgt zwischen 7 m und 16,80 m.

Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Gesundheit des Menschen sind nicht erkennbar. Es ist allgemein bekannt, dass im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann, dass es bei Umsetzung von Bebauungsplänen allgemein nicht doch zu Belastungen für den Menschen kommen kann, insbesondere dann wenn andere Rechtsbereiche zum Beispiel das Steuerrecht, Mietrecht (Kündigung von Mietverhältnissen), berührt werden. Diese Fälle sind unabhängig von der vorliegenden Planung und nicht bodenrechtlich relevant.

Der Vorentwurf der Planung sah über die Grundstücksflächen hinaus weitere Flächen zum Spielen in Form von Wegen und einem Quartiersplatz im mittleren Block vor. Auf diese Flächen wurde im Rahmen der planerischen Abwägung verzichtet, um für einen Teil der Bestandsbebauung größere Gartenflächen zu erhalten.

„Die Geplante Wohnbebauung hat Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und das Klima“

Die oben genannten Schutzgüter werden zunächst durch die Planung beeinträchtigt. Unter der Voraussetzung, dass alle im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und externen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, verbleiben für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima, Luft und für den Menschen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen (s. Teil B Umweltbericht).

„Beeinträchtigung der Wohnruhe im Blockinnenbereich“

Um die Erschließungsflächen im Blockinnenbereich 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 eingehalten werden.

„Erhöhtes Verkehrsaufkommen“

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.

„Verschärfung der Stellplatzsituation“

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 bereits erwähnte Überprüfung der Parkmöglichkeiten hat jedoch ergeben, dass in den umliegenden Straßen in zumutbarer Entfernung noch Parkmöglichkeiten vorhanden waren.

Die Nutzung des öffentlichen Straßenraums wird häufig auf den Gewohnheitsanspruch 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 zugeparkt werden, weil zumutbare Wege zu abgestellten PKW, nicht in Kauf genommen werden. Grundsätzlich sind Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

„Wertminderung der durch die Mieter getätigten Investitionen in Häusern und Gärten“

Sofern Mieter wertsteigernde bauliche Veränderungen auf den Flächen vorgenommen haben, die für die geplante Bebauung benötigt werden, so handelt sich dabei um einen privatrechtlichen Belang, der im Rahmen der bestehenden Mietverhältnisse gegebenenfalls zu würdigen ist.

10.7 Zusammenfassung der eingebrachten Anregungen

Die Planung galt es unter folgenden, teilweise konkurrierenden Belangen sorgfältig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen:

- Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung: Ausweisung von Bauflächen zur Schaffung von Wohnraum für Familien,
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes durch Verlust von Freiflächen und Auswirkungen auf im Gebiet ansässige Pflanzen und Tiere,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, hier Innenentwicklung vor Außenentwicklung und
- Ausnutzung von vorhandener Infrastruktur.

Die Planung ändert durch eine kleinteiligere Parzellierung und die Verdichtung zweifellos die freiräumlichen Qualitäten und wirkt sich durch die Verkleinerung der Gärten auf die Wohn-

qualität der bestehenden Bebauung und der unmittelbar angrenzenden Bebauung aus. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben jedoch gewahrt.

Die städtebauliche Gesamtbetrachtung hat ergeben, dass die Planung dem in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Ausweisung innerstädtischer Wohnbauflächen gerecht wird.

Nicht jede Veränderung eines Blocks führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds und ist somit abwägungsrelevant.

Als Ergebnis der Umweltprüfung können aufgrund der Lage im Innenbereich und des vorhandenen Inventars erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung (im naturschutzrechtlichen Sinn) ebenso ausgeschlossen werden wie die Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Unter der Voraussetzung, dass alle vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und (externe) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, verbleiben als Belange des Umweltschutzes für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima und Luft sowie für den Menschen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Allein bezüglich des Schutzguts Boden sind durch die Versiegelung freier Bodenfläche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, da ohne Entsieglungsmöglichkeiten an anderer Stelle der Eingriff nicht bzw. nicht vollständig ausgleichbar ist. Als Ersatz werden an anderer Stelle vormals intensiv genutzte Ackerflächen extensiviert und teilweise mit Gehölzen bepflanzt, so dass dort die natürliche Bodenentwicklung wieder einsetzt.

10.8 Änderung des Entwurfs nach der Offenlage

Der Entwurf wurde nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten geändert:

Rechtsgrundlage BauGB Rechtsstand 01.01.2007

Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Änderung, welche die aktuelle Rechtsgrundlage aufführt.

Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1

Art der baulichen Nutzung mit einem Verweis, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Damit soll klargestellt werden, dass nur die durch Art und Umfang im Durchführungsvertrag beschriebene Nutzung umgesetzt werden kann.

Konkretisierung der Zahl der Vollgeschosse durch Beifügen einer erläuternden Skizze und Streichen des Zusatzes UG in der Nutzungsschablone für die Baugebiete W 11, W 14 und W 17

Die Stellungnahme des LNV vom 22.06.2007 wird zum Anlass genommen, die im Bebauungsplan angegebenen Höhen zu überprüfen. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen (OAB, OAB-SG) entsprechen dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und sind die maßgebenden Maximalwerte. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Höhenstaffelung der Gebäude im Längsschnitt gut ersichtlich.

Für alle Baugebiete, die auf der einen Seite an eine Erschließungsstraße und auf der anderen Seite an den tiefer gelegenen Innenbereich grenzen, sind 2 Vollgeschosse und ein Untergeschoss, das zum Innenbereich sichtbar ist, zulässig. In allen Baugebieten, die sich direkt im Blockinnenbereich befinden (W 11, W 14 und W 17), sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Ein weiteres Untergeschoss ist aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht realisierbar und im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht dargestellt.

Mit dem im Entwurf in der Fassung vom 12.12.2006 eingetragenen Zusatz „Untergeschoss“ sollte ursprünglich die Option für ein Untergeschoss in den Baugebieten W 11, W 14 und W 17 offen gehalten werden. Da der Zusatz offensichtlich zu Irritationen führt, wurde der Hinweis zum Anlass genommen, den Zusatz im Sinne einer redaktionellen Klarstellung zu streichen. Die ursprünglich im Bebauungsplan angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen bleiben durch diese Änderung unberührt.

Für Baugebiete, die außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplans liegen, werden Art und Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO festgesetzt.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Absatz 3a BauGB nicht an die BauNVO, mithin auch nicht an § 16 Abs. 3 BauNVO gebunden ist, kann auf die Festsetzung von GR oder GRZ verzichtet werden, wenn die geplanten Baukörper hinsichtlich überbauter Grundstücksfläche und Höhe eindeutig bestimmt sind.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus und schließt die Bestandsgebäude entlang der Beethovenstraße und jene Grundstücke in der Richard-Wagner-Straße, Bachstraße und Mozartstraße, über die künftig die hintere Erschließung verläuft, mit ein. Für diese Flächen gilt die BauNVO. Da der Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen festsetzt, muss auch eine GR oder GRZ festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall wurde für die Baugebiete WR 1–WR 5 als Maß der baulichen Nutzung die GRZ festgesetzt. Diese ist in ihrem Maß so bestimmt, dass sie mit der Größe der überbaubaren Flächen, wie sie bereits im Entwurf in der Fassung vom 12.12.2006 festgesetzt wurde, übereinstimmt und den Bestand sichert. Aus dieser Ergänzung der Festsetzungen ergeben sich keine Nachteile für Dritte.

Für die Baugebiete WR 1–5 setzte der Entwurf in der Fassung vom 12.12.2006 bisher als Art der baulichen Nutzung wie im Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen“ fest. Da die Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen, ist die BauNVO anzuwenden. Aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung werden Reine Wohngebiet (WR) entsprechend § 3 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Änderung werden keine Grundzüge der Planung berührt.

Die bisher vorgesehenen Leitungsrechte werden um die Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom AG ergänzt.

Die Ergänzung findet auf Flächen statt, für die im Entwurf in der Fassung vom 12.12.2006 bereits Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Heidelberg AG festgesetzt wurden. Neue Flächen werden hierfür nicht in Anspruch genommen.

Es wird der Hinweis ergänzt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere in den Nachtstunden überschritten werden.

Es handelt sich um einen ergänzenden Hinweis, der bereits im schalltechnischen Gutachten so aufgeführt war.

10.9 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen sind gemäß § 4a Absatz 3 BauGB erneut Stellungnahmen einzuholen. Auf die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde verzichtet. Da die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde die Beteiligung auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden beschränkt. Mit Schreiben vom 31.08.2007 wurden folgende Betroffene und Behörden zur Stellungnahme bis zum 17.09.2007 aufgefordert: Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Untere Bau-

rechtsbehörde – Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg; Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) (siehe Anlage A3 zur Beschlussvorlage).

Im Nachgang zum Vereinfachten Änderungsverfahren brachte der **Landesnatuschutzverband Baden-Württemberg e.V.** (LNV) mit Schreiben vom 25.10.2007 weitere Anregungen ein (siehe Anlage A3 zur Beschlussvorlage).

11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (**§ 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung**)

Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung und Errichtung von Gauben und deren Eindeckung sollen die städtebauliche Einheit der Blöcke in der Straßenansicht beziehungsweise der Dachlandschaft gewährleisten.

12 Durchführung und Kosten

12.1 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (GGH) mit Ausnahme der öffentlichen Straßenteile 13766/9 tw. (Haydnstraße) und 13772/20 tw. (Bachstraße) sowie der Mistwege 13766/2, 13772/2 und 13774, die im Eigentum der Stadt Heidelberg sind. Diese sollen im Zuge der Umsetzung vom Vorhabenträger erworben werden.

12.2 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen.

12.3 Bodenordnung

Angesichts der bestehenden Eigentumsverhältnisse wird eine Grundstücksneuordnung ohne Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handschuhsheim – Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“ beabsichtigt die Stadt Heidelberg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Innenentwicklung zu schaffen, um vorhandene innerörtliche Baulandreserven auszuschöpfen und so einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu leisten.

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Für den Umweltbericht ist die Anlage des BauGB zu § 2 Absatz 4, § 4 c und § 2a BauGB anzuwenden. In ihr sind die Anforderungen an den Inhalt der Umweltprüfung und an den Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) zugrunde. Geplant ist die Errichtung von 19 Wohngebäuden in Form von Doppel-, Reihen- und freistehenden Einfamilienhäusern (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Innenentwicklung durch Nachverdichtung
- Bereitstellung von attraktivem, zentrumsnahen Wohnraum in Heidelberg
- Einbindung in die Umgebung, vielgestaltige Gärten, Dach- und Fassadenbegrünung
- Realisierung einer verkehrsarmen Erschließung im Bereich der rückwärtigen Gärten
- Orientierung der Gebäude und Gärten nach Süden
- Integration der Umweltprüfung und Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf Teil A dieser Begründung (Städtebauliche Begründung) Kapitel 9 verwiesen.

1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Bedarf an Grund und Boden innerhalb des Geltungsbereichs stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche (Geltungsbereich) 12.618 m ²	Bestand*					
	Flächen, die bei Überplanung unverändert bleiben			Flächen, deren Charakter sich bei der Überplanung ändert		
	Gebäude	Verkehrsflächen	Privates Grün	Mistwege		Privates Grün
	2.061 m ²	919 m ²	4.035 m ²	316 m ²		5.287 m ²
	7.015 m ² (55 %)			5.603 m ² (45 %)		
	Planung					
	unveränderte Übernahme			überplant als		
				Neues Privates Grün	Neue Gebäude und Schuppen (mit Dachbegrünung)	Neue Wege, Zufahrten, Stellplätze, und Terrassen wasserdurchlässig
		2.061 m ²	919 m ²	4.035 m ²	2.276 m ²	1.473 m ²
100 %	16 %	7 %	32 %	18 %	12 %	15 %

*Bestandsplan im Anhang

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.4.1 Fachgesetze

Im Folgenden werden die für das Plangebiet umweltrelevanten Fachgesetze behandelt. Die dort formulierten Ziele und die Bedeutung der Gesetze werden im weiteren Text des Umweltberichtes, jeweils in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut, genannt.

Naturschutzrecht

Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg (Stand 27.07.2005): Nach § 2 der Satzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm in 1 m Höhe (Obstbäume mehr als 80 cm) im Gemarkungsgebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter Schutz gestellt. Nach § 3 der Satzung ist es verboten, diese Bäume zu fällen, zu entfernen, zu zerstören oder wesentlich zu verändern. Die Stadt Heidelberg kann jedoch eine Befreiung von diesen Verboten erteilen.

Besonders geschützte Tierarten gemäß § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG): Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von besonders geschützten Tierarten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) dürfen nicht zerstört werden oder die Arten dort erheblich beeinträchtigt werden (bei streng geschützten Arten zählt hierzu bereits das Aufsuchen). Die Jagdreviere, die eine beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen.

Immissionsschutzrecht

Die DIN 18005⁷ nennt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne von Orientierungswerten, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt einen gewissen Abwägungsspielraum ein. Dabei spielt die Schutzwürdigkeit der Art der baulichen Nutzung eine Rolle.

⁷ DIN 18005, Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe 2002-07, Berlin – Beuth.

1.4.2 Fachplanungen

Für das Plangebiet relevante formelle und informelle Fachplanungen und die dort festgelegten Ziele, einschließlich der, die für den Umweltschutz von Bedeutung sind, sind im Teil A dieser Begründung behandelt. Dazu zählen:

- Landesentwicklungsprogramm 2002 Baden Württemberg (LEP)
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Modell räumliche Ordnung (MRO) und Fachkonzepte
- Stadtentwicklungsplan 2015
- Stadtteilrahmenplan
- Verkehrsentwicklungsplan

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Lage, Art und Umfang des Vorhabens und den vorliegenden Erkenntnissen sind alle Umweltschutzgüter betroffen.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen.

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbestands von Heidelberg im Stadtteil Handschuhsheim westlich nahe der B 3 (Handschuhsheimer Landstraße; historische Bergstraße). Damit liegt das Plangebiet im Grenzbereich der naturräumlichen Einheiten „Neckarschwemmkegel“ und „Bergstraße“ mit der dortigen Untereinheit „Weinheimer Bergstraße“. Die naturräumliche Einheit Bergstraße markiert den Übergang von der Rheinebene zum steilen Anstieg zum Odenwald. Außerhalb der Siedlungen ist das Gebiet durch die nach Westen abfallenden Hänge mit Reben und Frühhobst sowie Resten der artenreichen wärmeliebenden Vegetation gekennzeichnet. Die naturräumliche Einheit „Neckarschwemmkegel“ kennzeichnet den flach in die Ebene auslaufenden Schwemmfächer des Neckars mit tiefgründigen Lehm- und Schwemmlößböden, die außerhalb der Siedlungsfläche neben Ackerbau auch Feldgemüseanbau zulassen. Knapp unterhalb der Odenwaldhänge auf rund 113 m ü. NN gelegen ist das Relief des Plangebietes eben.

2.1.1 Schutzgut Pflanzen

Die ökologische Bedeutung der Biotop-, Nutzung-, und Strukturtypen wird nach Einflussnahme durch den Menschen von ihrer Nutzungsintensität bestimmt. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden – teilweise intensiven – Gartennutzung, welche die natürliche Entwicklung der Standorte unterbindet, sind im Plangebiet keine naturnahen bzw. ursprünglichen Biotope vorhanden. Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) ist bei Nutzungseinstellung für das Plangebiet am Ende der natürlichen Sukzession ein frischer Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald anzunehmen. Besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und natürliche Standorte für entsprechende Vorkommen können im Plangebiet auch weitgehend ausgeschlossen werden.

Reale Vegetation und Biotoptypen (s. Bestandsplan im Anhang)

Das Plangebiet ist als bestehendes Wohngebiet bereits bebaut. Die Baugrundstücke sind jedoch sehr tief und haben einen großen Gartenanteil, der je nach Intention der Anwohner sehr unterschiedlich angelegt ist.

Arten- und strukturreiche Hausgärten

Diese Gärten weisen eine Vielzahl von unterschiedlichen Einzelstrukturen auf, die sich positiv auf das Artenspektrum der Pflanzen- und Tierwelt auswirken. Hier finden sich neben alten Bäumen, einheimischen Sträuchern und extensiven Rasenflächen auch Strukturelemente wie Totholzstapel, Teiche, Trockenmauern sowie Laub- und Steinhaufen.

Mäßig gut strukturierte Hausgärten

Diese Gärten weisen in der Summe weniger verschiedene Elemente und weniger naturnahe Elemente auf. Es treten vermehrt Ziergehölze auf und der intensiv genutzte bzw. gepflegte Gartenanteil ist größer (Sitzgruppen, Schaukel, Terrassen, Schuppen, Baumhaus).

Verwilderter Garten

Ein derzeit nicht genutzter (gepflegter) Garten ist verwildert und von Brombeergebüsch dominiert.

Arten- und strukturarme Hausgärten, Nutzgärten

In diesen Gärten überwiegen die reinen Rasenflächen und/oder intensiv genutztes Grabeland. Der Baum- und Strauchanteil ist gering.

Im Ganzen handelt es sich bei den Hausgärten um einen anthropogen stark beeinflussten Biotoptyp mit entsprechendem Anteil an nicht heimischen Ziergehölzen und einem an der Nutzung (Ästhetik) orientierten Pflanzeninventar. Seltene oder gar geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden. Als Einzelfunde sind sie zwar nicht völlig auszuschließen aber aufgrund der Nutzung und der innerstädtische Lage ist das Plangebiet nicht als ein für seltene und sensible heimische Pflanzenarten geeigneter Lebensraum anzusehen. Die Vielfalt an heimischen Wildpflanzenarten ist aufgrund der Nutzung und der innerstädtische Lage insgesamt im Plangebiet gering. Nur Einzelflächen repräsentieren eine lokal höhere Vielfalt.

Schotterwege, teilweise bewachsen

Die „Mistwege“, welche die Gärten rückwärtig erschließen, sind nur zu einem geringen Teil versiegelt. Größtenteils haben sie eine wassergebundene Decke bewachsen mit ruderalen Trittpflanzengesellschaften.

Einzelbäume

In vielen der Gärten stehen ein bis zwei Bäume, die in der Summe das Erscheinungsbild des Plangebietes prägen. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen insgesamt 77 Bäume (s. Bestandsplan im Anhang). Von den 77 Bäumen erfüllen 29 die Anforderungen der Baumschutzsatzung Heidelberg (100 cm Stammumfang in 1 m Höhe; 80 cm Stammumfang bei Obstbäumen). Allerdings sind neben alten Obst- und Walnussbäumen sowie einigen Birken und Weiden auch viele Nadelbäume (überwiegend Fichte) und nichtheimische Bäume vorhanden (s. Bestandsplan im Anhang und Abb. 2-1). Manche Bäume sind überaltert oder durch massive Schnittmaßnahmen so vorgeschädigt, dass ein Erhalt nicht unbedingt geboten ist.

Von den nicht zu erhaltenden Bäumen erfüllen 16 die Kriterien der Baumschutzsatzung. 7 Nadelbäume (1x Larix, 1x Tsuga, 1x Cedrus, 4x Picea) und 9 Laubbäume (1x Betula, 1x Salix, 2x Junglans, 5x Prunus). Drei Bäume sind im Baumkataster der Stadt Heidelberg, wegen Schädigung durch Pilzbefall oder Zwieselriss, als Gefahrenbaum gekennzeichnet und müssen unabhängig von der Planung ggf. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss die Stadt auch über die Befreiung von den Verboten der städtischen Satzung entscheiden. Gemäß § 7 der Satzung sind bei Fällung dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Pflanzungen zum Ausgleich vorzunehmen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bei der Tierwelt ist die Artenvielfalt und die Zahl anzutreffender heimischer Arten aufgrund der derzeitigen Nutzung und der innerstädtischen Lage im Plangebiet vergleichsweise gering. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand, der umgebenden Verkehrsflächen, der intensiven Nutzung als Freizeitgarten bei gleichzeitig geringer Größe, den vorhandenen Zäunen und der das Plangebiet teilenden Straßen nicht als Schwerpunkt-Lebensraum für sensible und störanfällige Arten geeignet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Scoping) Ende 2005 gingen Hinweise auf geschützte Arten nach § 42 i.V.m. § 10 BNatSchG ein, denen im Frühjahr 2006 als frühest möglichem Erfassungszeitraum nachgegangen wurde. Die Erhebungen brachten folgende Ergebnisse⁸:

Vögel	besonders geschützt	streng geschützt	Rote Liste Ba-Wü	Amphibien	besonders geschützt	streng geschützt	Rote Liste Ba-Wü	Fledermäuse	besonders geschützt	streng geschützt	Rote Liste Ba-Wü
Brutvögel			-	In den Teichen				Keine Quartiersbäume			
Amsel	b	-	-	Bergmolch	b	-	N				
Blaumeise	b	-	-	Erdkröte	b	-	V				
Buchfink	b	-	-	Grasfrosch	b	-	V				
Girlitz	b	-	-	Seefrosch	b	-	3				
Grünfink	b	-	-								
Haubenmeise	b	-	-								
Hausrotschwanz	b	-	-								
Haussperling	b	-	-								
Kohlmeise	b	-	-								
Mönchsgrasmücke	b	-	-								
Ringeltaube	-	-	-								
Sommergoldhähnchen	b	-	-								
(Nahrungs-)Gäste*								(Nahrungs-)Gäste*			
Buntspecht	b	-	-					Breitflügelfledermaus	-	s	1
Eichelhäher	b	-	-					Zwergfledermaus	-	s	3
Eisvogel	-	s	2								
Graureiher	b	-	5								
Grünspecht	-	s	5								
Halsbandsittich	-	-	-								
Mauersegler	b	-	-								
Rabenkrähe	b	-	-								
Star	b	-	-								
* nach § 42 nicht relevant; 1 vom Aussterben bedroht / 2 stark gefährdet / 3 gefährdet / 5 schonungsbedürftig V Artenvorwarnliste / N derzeit nicht gefährdet											

Abb. 1-1 Besonders geschützte Tierarten

⁸ SPANG, FISCHER, NATZSCHKA (2006) Artenerfassung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange.

Nach den Untersuchungsergebnissen werden von dem Vorhaben keine streng geschützten, jedoch besonders geschützte Arten beeinträchtigt.

Bei den im Plangebiet angetroffenen 12 Brutvogelarten, die als europäische Vogelarten pauschal als besonders geschützt eingestuft sind, handelt es sich nicht um bestandsgefährdete Vogelarten (keine Gefährdungskategorie der Roten Liste).

Die in den künstlich angelegten Gartenteichen gefundenen 4 Amphibienarten gehören zu den besonders geschützten Arten, sind aber ebenfalls bis auf den Seefrosch (Rote Liste Stufe 3) nicht gefährdet.

2.1.3 Schutzgut Boden

Sonderstandorte sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine kampfmittelbelasteten Flächen oder Altlasten bekannt. Der Unterbau der Straßen wurde vor rund 100 Jahren aus Abraummateriale hergestellt. Diese Auffüllungen werden als nicht altlastenrelevant eingestuft.

Die Böden sind Voraussetzung für die Vegetation und die hiervon abhängigen Lebensräume bzw. die landwirtschaftliche Nutzung. Die Böden im Plangebiet sind gute bis sehr gute Landwirtschaftsböden, werden aber nur noch in geringem Umfang als Nutzgarten genutzt.

Laut Bodengutachten⁹ setzt sich der gewachsene Boden unter dem Mutterboden der Gärten aus braunen Tallehmen zusammen, die aus z.T. stark sandigen und schwach tonigen Schluffen bestehen. Mit zunehmender Tiefe steigt der sandige Anteil an. Bodenaufschlüsse mittels Rammkernsondierungen und Versickerungsversuchen (Baugrundgutachten zur Versickerungsfähigkeit) haben ergeben, dass oberflächennah 3,5 m bis 4,0 m dicke Lehmschichten anstehen, in denen nur bedingt versickert werden kann. Gemäß ATV 138 ist eine vollständige Versickerung nur in Böden mit Mindestdurchlässigkeiten von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s möglich. Diese Werte wurden im Gebiet nicht erreicht.

Größere Mengen Regenwasser aus Dach- und anderen versiegelten Flächen können deshalb ohne Bodenaustausch oder technische Einrichtung nicht sinnvoll versickern.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer und kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 10–14 m. Laut Umweltplan der Stadt Heidelberg 1999 weist das gesamte Handschuhsheimer Feld eine hohe Nitratbelastung des oberen Grundwasserleiters auf. Die Grundwasserregeneration erfolgt über die offenen Gartenflächen. Je nach Nutzung sind Einträge in das Grundwasser nicht auszuschließen.

Die bebauten Flächen sind an die Mischkanalisation angeschlossen.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Großklimatisch liegt das Plangebiet im mitteleuropäischen Übergangsklima zwischen dem ozeanisch geprägten Klima Westeuropas und dem Kontinentalklima Osteuropas. Regional-klimatisch bedeutsam ist die Lage im Rheintal am Westhang des Odenwalds. Mit einer mittleren Jahrestemperatur von 10,7 °C gehört Heidelberg zu den wärmsten Regionen Deutschlands. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge pro Jahr liegt zwischen 700 mm in der Ebene und 1.100 mm auf den Höhen des Odenwalds, mit den höchsten Niederschlägen von Juni bis August und den niedrigsten von Januar bis März. Der Wind weht meist aus südöstlicher bzw. aus süd- bis südwestlicher Richtung und liegt im Mittel bei 6 km/h.

⁹ U/C-TEC UMWELTCONSULTING + TECHNOLOGIE GMBH (2005) Baugrunduntersuchung

Kleinklimatisch gehört das Plangebiet zum Siedlungsbereich mit einer vom Versiegelungs- und Bebauungsgrad abhängigen Überwärmung bzw. geringeren nächtlichen Abkühlung (städtische Wärmeinsel). Was einerseits Pflanzen- und Tierwelt (Vogelwelt) und den Menschen bei kalter Witterung begünstigen kann, kann bei schwülen windarmen Tagen insbesondere bei gleichzeitigem Auftreten von Schadstoffen zur Belastung werden. Innerstädtische Grünflächen und Baumbestand über versiegelten Flächen mindern den Wärminseleffekt, filtern Staub und Schadstoffe und sorgen insgesamt für einen ausgeglicheneren Feuchte- und Wärmehaushalt. Die vorhandenen Grünflächen im Inneren der einzelnen Blöcke übernehmen eine wichtige Funktion als mikroklimatische Ausgleichsfläche.

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.

Für Luftaustauschprozesse zur Durchlüftung der Siedlungsflächen auch bei Schwachwindwetterlagen ist das Plangebiet dagegen nicht bedeutsam. Die Reichweite der Hangwinde und der von den Odenwaldhängen abfließende Kaltluft (Frischlufte) ist durch die Hangbebauung oberhalb der B3 bereits begrenzt und kann aufgrund der vorhandenen riegelförmigen Bebauung entlang der Beethovenstraße auch nicht weiter vermindert werden.

Analog zu den Lärmvorbelastungen sind im Plangebiet auch die lufthygienischen Vorbelastung durch den Verkehr insbesondere auf der B3 zu beachten, die laut Klimagutachten des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Juni 2002) zu den Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (10.000 bis 30.000 Kfz / 24 h) zählt. Das Klimagutachten stuft die vorbelasteten Bereiche entlang der B3 hinsichtlich einer weiteren Nutzungsintensivierung als Gebiete hoher Empfindlichkeit ein. Aufgrund des Abstands zur B3 und der Gebäude dazwischen sind Grenzwertüberschreitungen bei Luftschadstoffen im Plangebiet nicht zu erwarten. Grünflächen wie die Gärten des Plangebietes tragen zum Abbau lufthygienischer Belastungen bei.

Durch die innerstädtische Lage und die Nähe zum ÖPNV-Netz sind in der Intention der präferierten Innenentwicklung zumindest die Voraussetzungen für weniger Individualverkehr als indirekter Beitrag zur Reduzierung von Luftschadstoffen erfüllt.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild, Stadtbild, Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschafts- und Erholungsraums im naturschutzrechtlichen Sinn (naturnahe Landschaft, kulturhistorisch wertvolle Landschaft) sind im vorliegenden Fall aufgrund der innerstädtischen Lage, der geringen Dimension und des nur eingeschränkten Zutritts nicht zu erwarten.

Städtebauliche ist das Ensemble aus Gebäuden der 1920er Jahre mit den großen Gärten und den darin stehenden großen, zum Teil exotischen Bäumen gleichwohl stadtbildprägend. Wenn auch nicht als Landschafts- oder innerstädtischer Freiraum erlebbar und frei zugänglich, so sorgt die Größe der Gärten für ein als angenehm empfundenenes grünes Stadtbild, von dem Passanten und Spaziergänger auf den Straßen profitieren. Die eigentliche Erholungseignung bzw. Erholungsnutzung bleibt jedoch weitgehend den direkten Anwohnern als Nutzer der Gärten vorbehalten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Geschützte Kulturgüter sind nicht vorhanden

Als im Rahmen einer Umweltprüfung zu beachtende nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter gelten im allgemeinen öffentliche Grünanlagen mit großer sozialer Bedeutung und Erholungsfunktion wie Friedhöfe, Parks, Kleingartenanlagen sowie Sport- und Freizeitflächen. Flächen dieser Bedeutung sind nicht vorhanden.

2.1.8 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet verfügt aufgrund der großen begrünten Gärten über eine hohe Wohnumfeldqualität. Seine Lage im sogenannten Musikerviertel, welches sich insgesamt durch seine Vorgärten und seine kleinteilige Bebauung positiv für das Stadtbild auswirkt, macht das Gebiet auch für Bewohner angrenzender Straßen beispielsweise für Spaziergänge interessant.

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Steubenstraße. Diese Straße ist nicht unerheblich frequentiert. Aufgrund der Verkehrsmengen wirken auf das Plangebiet Geräuschemissionen ein.

Der schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan¹⁰ sind für den Bestand folgende Beurteilungspegel zu entnehmen:

		Tagzeitraum Orientierungswert gemäß DIN 18005: WA = 55 dB (A)	Nachtzeitraum Orientierungswert gemäß DIN 18005: WA = 45 dB (A)
Block zwischen Richard-Wagner-Straße und Haydnstraße	Blockinnenbereich	45–55 dB(A)	45–50 dB(A)
	Straßenränder	55–60 dB(A)	50–55 dB(A)
Block zwischen Haydnstraße und Bachstraße	Blockinnenbereich	50–55 dB(A)	45–50 dB(A)
	Straßenränder	55–60 dB(A)	50–55 dB(A)
Block südlich der Bachstraße	Blockinnenbereich	50–55 dB(A)	45–50 dB(A)
	Straßenränder	55–60 dB(A)	50–55 dB(A)

Abb. 1-2 Schallpegel Bestand

Die dargestellten Belastungen liegen teilweise über den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ Teil 1 ‚Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung‘ vom Mai 1987 für Allgemeine Wohngebiete. Immissionsvorbelastungen sind bereits ohne die beabsichtigte Planung gegeben. Derartige Vorbelastungen sind in gewachsenen Siedlungsgebieten häufig anzutreffen. Die Bedürfnisse des Verkehrs und der Mobilität der Bewohner stehen zwangsläufig im Konflikt mit der Wohnraumbereitstellung im Innenbereich und dem Ruhebedürfnis der Bewohner.

2.1.9 Schutzgut Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bei dem Vorhaben zu berücksichtigen und wurden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung behandelt:

Unversiegelte Flächen sind Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen. Sie dienen der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion. Der Grundwasserstand beeinflusst die dortige Vegetation und über den Grundwasserleiter auch die benachbarte Vegetation.

¹⁰ VON REKOWSKI UND PARTNER beratende Ingenieure; 2006

Die Gartenflächen sind nicht nur Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt, sondern sie dienen auch der Wohnumfelderholung der Anwohner und der Minderung der Wärme- und Luftschadstoffbelastung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es im Plangebiet selbst zu keinen nennenswerten Veränderungen der ökologischen Funktionen kommen, da die Nutzung als Gärten bestehen bleibt. Ohne die Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird es hingegen zu einem entsprechend Ansiedlungsdruck bei Flächen am Siedlungsrand in den Freiraum hinein kommen.

2.2.2 Bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit zu berücksichtigen.

Eine auf Messungen beruhende Quantifizierung der Umweltauswirkungen bzw. der Eingriffsschwere ist nicht möglich. Für die Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Umweltprüfung nach BauGB gibt es nach den bestehenden Gesetzen keine verbindliche Regelung. Ausgehend von den jeweils betroffenen Flächendimensionen und Flächenqualitäten erfolgt zunächst eine Beschreibung der Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen.

2.2.2.1 Schutzgut Pflanzen

Die Bebauung hat eine Verkleinerung der derzeitigen Gärten allgemein und eine teilweise Entfernung der Vegetation im Bereich der bisher unbebauten Flächen zur Folge. Durch künftig bebaute, versiegelte und befestigte Flächen entfallen rund 3.327 m² als Pflanzenstandort. Davon werden durch Dachbegrünung rund 884 m² wieder als Pflanzenstandort bereitgestellt. Aufgrund der Pflanzbestände in den Gärten mit dem durch die Gartennutzung bestimmten und dauerhaft begrenzten Arteninventar, dessen Zusammensetzung in der Regel aus gartenästhetischen Aspekten erfolgt, einerseits und aufgrund der geplanten Dachgartenflächen, der Mindestbegrünung und der Baumpflanzungen andererseits sind hinsichtlich der Pflanzenwelt durch den dauerhaften Verlust von rund 2.443 m² Pflanzflächen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf eine wirksamen Umweltvorsorge zu erwarten.

Im Sinne der Eingriffsregelung ist aber aufgrund der nachhaltigen Beeinträchtigungen durch den Verlust alter Bäume und den Umbau von rund 5.293 m² Gärten bei dauerhaftem Verlust von rund 2.443 m² Pflanzflächen ein Eingriff zu erwarten, der auszugleichen ist. Da die verbleibenden Freiflächen auch künftig Gärten sein werden, können keine höherwertigeren Biotopflächen angelegt werden. Da aber die Anlage struktureicher Gärten geplant ist, können die überplanten strukturarmen Gärten vor Ort ausgeglichen werden.

Auch durch zusätzliche Dach- und Fassadenbegrünung können die Bestandqualitäten gerade alter Bäume und struktureicher Gärten nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind zusätzliche externe Ausgleichsflächen zur Anlage gleichwertiger oder aber höherwertiger Biotopflächen erforderlich (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Abb. 2-6).

Insgesamt müssen von den 77 Bäumen im Geltungsbereich 45 Bäume entfernt werden (s. Abb. 2-1). Aus der Qualität und dem Bestandsalter der einzelnen Bäume ermittelt sich in der Einzelbetrachtung gemäß nachfolgender Tabelle der Bedarf an Neupflanzungen.

Bestand		Bedarf
1	Baum ist nur noch als Baumstumpf vorhanden	-/-
4	Bäume sind Neupflanzungen, die 1:1 durch Neupflanzungen ersetzt werden können	4
12	Bäume sind nicht standortgerechte Nadelbäume mittleren Alters, die durch Neupflanzungen standortheimischer Laubbaumarten 1:1 ersetzt werden sollen, da diese an diesem Standort wertvoller sind und den Altersvorsprung kompensieren.	12
7	Bäume sind nicht standortgerechte Nadelbäume, die aber aufgrund ihrer Größe (ihres Alters) der Baumschutzsatzung unterliegen. Die mit dem Bestandsalter verbundenen Qualitäten sollen durch ein Mehr an Neupflanzungen standortheimischer Laubbaumarten ersetzt werden. Da diese an diesem Standort wertvoller sind, reicht es aus, den Altersvorsprung im Verhältnis 1:2 zu kompensieren.	14
7	Bäume sind standortgerechte Laubbäume mittleren Alters. Die mit dem Bestandsalter verbundenen Qualitäten sollen durch ein Mehr an Neupflanzungen standortheimischer Laubbaumarten im Verhältnis 1:2 kompensiert werden.	14
12	Bäume sind standortgerechte Laubbäume, die aufgrund ihrer Größe (ihres Alters) der Baumschutzsatzung unterliegen. Die mit dem Bestandsalter verbundenen Qualitäten sollen durch ein Mehr an Neupflanzungen standortheimischer Laubbaumarten im Verhältnis 1:3 kompensiert werden.	36
45		80

Der über die Einzelbetrachtung ermittelte Bedarf von 80 Neupflanzungen berücksichtigt nicht, dass 17 der 45 zu fällenden Bäume innerhalb von strukturreichen Gärten stehen und dort ein wesentliches Kriterium für deren Qualität und das entsprechend hohe Ausgleichserfordernis sind. Das heißt, der Ausgleich für diese 17 Bäume wird bereits beim erforderlichen Ausgleich für die strukturreichen Gärten berücksichtigt, da sie dort wertgebend sind. Es ist daher angemessen und ausreichend, wenn im Geltungsbereich nur 75 Neupflanzungen vorgesehen sind und nicht 80, wie in der Einzelbetrachtung ermittelt.

Art	Höhe	Breite	Schutz	Baumart	Nr. im Plan
Betula pendula	14,0	8,0	Ja	L	44
Prunus avium	5,0	9,0	Ja	L	57
Prunus avium	11,0	8,0	Ja	L	96
Juglans regia	12,0	15,0	Ja	L	97
Prunus avium	7,0	8,0	Ja	L	101
Juglans regia	13,0	15,0	Ja	L	112
Salix matsudana	7,5	5,0	Ja	L	144
Prunus avium	8,5	8,0	Ja	L	149
Prunus cerasifera nigr.	10,0	7,0	Ja	L	152
Prunus domestica	7,0	4,0		L	19
Ginkgo biloba	10,0	5,0		L	46
Prunus dulcis (Stubben)	2,0			L	47
Acer rubrum	6,0	5,0		L	53
Betula pendula	11,0	6,0		L	55
Betula pendula	10,0	3,0		L	60
Betula pendula	8,0	5,0		L	62
Juglans regia	8,0	6,0		L	116
Paulownia tomentosa (Neupflanzung)	2,0			L	a
Carpinus betulua (Neupflanzung)	2,0			L	b

Obstbaum (Neupflanzung)	2,0			L	c
Obstbaum (Neupflanzung)	2,0			L	d
Acer campestre	10,0	9,0		L	e
Salix „Tortuosa“	6,0	5,0		L	f
Prunus avium	6,0	10,0		L	g
Ulmus glabra	5,0	5,0		L	j
Prunus avium	5,0	5,0		L	k
Tsuga canadensis	10,0	10,0	Ja	N	13
Picea pungens glauca	13,0	5,0	Ja	N	17
Cedrus atlantica	16,0	9,0	Ja	N	51
Picea pungens glauca	16,0	7,0	Ja	N	61
Picea abies	14,0	6,0	Ja	N	89
Picea abies	15,0	6,0	Ja	N	90
Larix deciduas	18,0	7,0	Ja	N	102
Picea pungens glauca	13,0	8,0		N	21
Thuja placata	10,0	4,0		N	49
Picea abies	1,5	1,2		N	54
Picea omorika	12,0	4,0		N	103
Larix deciduas	15,0	6,0		N	104
Picea omorika	6,0	3,0		N	105
Picea omorika	7,5	4,0		N	106
Pinus sylvestica	5,0	3,0		N	113
Ilex aquifolium	5,0	3,5		N	117
Picea omorika	6,0	4,0		N	143
Chamaecyp. obtusa	6,5	3,0		N	146
Picea abies	12,0	9,0		N	h

Abb. 2-1 Liste der zu fällenden Bäume

2.2.2.2 Schutzgut Tiere

Mit der Verkleinerung der Pflanzflächen als Lebensraum verkleinert sich auch der Lebensraum für die Tierwelt, soweit nicht durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen und neue Gärten für bestimmte Tierarten ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Grundsätzlich sind Ausgleichsmaßnahmen schutzgutübergreifend, da durch den Ausgleich für den Biotop- und Pflanzflächenverlust gleichzeitig auch der Verlust an Lebensraum für die Tierwelt ausgeglichen wird. Durch gleichwertige oder zumindest gleichartige Biotope wird sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch den betroffenen Tierarten zu Gute kommen.

Vögel

Bei den im Areal angetroffenen 12 Brutvogelarten, die als europäische Vogelarten pauschal als besonders geschützt eingestuft sind, handelt es sich gleichwohl nicht um bestandsgefährdete Vogelarten (keine Gefährdungskategorie der Roten Liste). Eine Gefährdung der Artbestände kann zumindest im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, da der Grünflächenanteil in Handschuhsheim insgesamt hoch ist. Der künftige Grünflächenanteil im Gel-

tungsbereich wird mit 50 % (zzgl. Dachbegrünung) den Lebensraumansprüchen der hier betroffenen Arten innerstädtischer Lebensräume gerecht. Dies auch, weil als Ausgleich für 45 nicht immer heimische oder standortgerechte Bäume 75 standortheimische Laubbäume gepflanzt werden und die Einzelgärten mit Hecken, Sträuchern, Stauden, Kletterpflanzen, Bruchsteinhaufen und Gabionen vielgestaltig angelegt werden. Eine Beeinträchtigung der im Stadtteil heimischen städtischen Vogelpopulation ist nicht zu erwarten, da die Abnahme der Grünflächen im Stadtteil insgesamt unerheblich ist.

Gleichwohl ist der Flächenverlust für die Vogelwelt auszugleichen. Da im vorliegenden Fall weit verbreitete Arten betroffen sind, die als Kulturfolger oder wenig anspruchsvolle und flexible Arten auch innerstädtische (künstliche) Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nutzen, ist es im vorliegenden Fall vergleichsweise einfach, für die betroffenen Arten im Rahmen der Ausgleichsverpflichtung Biotope anzulegen, die geeignete Ersatzlebensräume darstellen.

Die betroffenen Vögel werden in der Bauphase in der Nachbarschaft Ausweichquartiere finden und danach wird es aufgrund der vielgestaltig angelegten Gärten ausgehend von den umgebenden und auch im Geltungsbereich verbleibenden Bestandsgärten zu einer Wiederbesiedlung kommen.

Amphibien

Die in den künstlich angelegten Gartenteichen gefundenen 4 Amphibienarten gehören zwar zu den besonders geschützten Arten, sind aber ebenfalls bis auf den Seefrosch (Rote Liste Stufe 3) nicht gefährdet. Die Besiedlung des von Straßen umgebenen innerstädtischen Lebensraumes ausschließlich mit künstlichen Gartenteichen belegt nicht nur die Qualität der Gärten, sondern auch die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der angetroffenen Arten. In sofern kann eine Gefährdung der Arten ausgeschlossen werden, wenn wie im vorliegenden Fall ausreichend vielgestaltige Gärten verbleiben und wieder Gartenteiche angelegt werden. Da aber die Neuanlage freiwillig ist bzw. aufgrund formaler Unsicherheiten nicht vorgeschrieben werden soll und es zudem aus Sicht des Artenschutzes sinnvoller ist, Maßnahmen des Amphibienschutzes nicht in innerstädtischen Mietergärten umzusetzen, sollen ergänzend zu den freiwillig möglichen Gartenteichen verbindliche externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Arten, die nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind, müssen im Rahmen der Eingriffsregelung besonders beachtet und bei der Erstellung des Bebauungsplans die untere Naturschutzbehörde beteiligt werden. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden im Bebauungsplan Maßnahmen definiert und Auflagen formuliert, die geeignet sind, den Eingriff unter besonderer Berücksichtigung dieser Arten zu minimieren und/oder auszugleichen. Eine eigenständige artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 Absatz 1 BNatSchG ist, wenn diese festgelegten Maßnahmen und Auflagen mit der Satzung beschlossen und später auch umgesetzt werden, daher nicht notwendig.

Für die im Areal betroffenen Amphibien sind geeignete Sicherungsmaßnahmen möglich und bei Neuanlage von Gartenteichen ist aufgrund der vielgestaltig geplanten Gärten auch eine erneute Besiedlung anzunehmen. Aus Sicht des Artenschutzes und aufgrund der besseren formalen Absicherung ist aber die Festsetzung eines externen Ausgleichs zu bevorzugen. Die Neuanlage von Gartenteichen mit einer dauerhaften Unterhaltungsverpflichtung formal als Ausgleich in einigen der Privatgärten festzusetzen ist wenig praktikabel und die Erhaltung langfristig unsicher. Auch wenn kleine Gartenteiche wie die jetzigen als private Initiative und zur Gestaltung der Gärten nach wie vor möglich sind und eine erneute Besiedlung dann auch anzunehmen und als Möglichkeit zu berücksichtigen ist, soll dies nicht vorgegeben werden. Stattdessen sollen in einem natürlicherweise geeigneten und gegenüber dem isolierten innerstädtischen Refugium auch günstigeren Amphibienlebensraum Maßnahmen umgesetzt werden, die dort die Lebensraumqualitäten verbessern.

Durch eine auch ökologisch-fachlich betreute Bauüberwachung können u.a. durch entsprechend jahreszeitlich geplante Bauabläufe, Nisthilfen und Ausweichquartiere auch die Beeinträchtigungen einzelner Individuen weitgehend minimiert werden.

2.2.2.3 Schutzgut Boden

Durch Einhaltung der entsprechenden Vorschriften werden Eingriffe in den Boden vermieden.

Bei Durchführung des Vorhabens werden rund 3.327 m² bislang freier Bodenfläche beansprucht, so dass Bodenfunktionen verloren gehen. Zumindest bei den ca. 884 m² Dachbegrünungsflächen und bei den rund 376 m² teilversiegelten Stellplatzflächen (u.a. Rasengittersteine) bleiben einige Bodenfunktionen erhalten. Völlig ohne jede Bodenfunktion bleiben damit rund 2.067 m².

Da es sich um bislang nicht wesentlich beeinträchtigte Böden handelt, ist die Inanspruchnahme eine erhebliche Umweltauswirkung, die im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge in der Abwägung der ausreichenden Rechtfertigung durch das Wohnbauflächendefizit bedarf.

Im Sinne der Eingriffsregelung ist der völlige Verlust freier Bodenfläche allenfalls durch Rückbau und flächengleiche Entsiegelung vollständig ausgleichbar. Auch durch nachträgliche Dachbegrünung im Bestand wäre nur ein teilweiser Ausgleich beispielsweise für die Bebauung versickerungsfähig befestigter Flächen wie der Mistwege möglich. Auch durch Nutzungsaufgabe von derzeit intensiv genutzten Flächen ist allenfalls ein Teilausgleich möglich.

Trotz Dachbegrünung muss je nach Art der Begrünung (Substrat und Bepflanzbarkeit) ebenfalls ein Ausgleich erfolgen, da eine natürliche Bodenentwicklung allenfalls bei unterirdischen Bauten mit mindestens 1 bis 2 m Erdüberdeckung möglich ist.

Da entsprechende Entsiegelungspotenziale derzeit nicht absehbar sind, muss der Verlust freier Bodenfläche und der nicht mögliche vollständige Ausgleich gegenüber anderen Belangen abgewogen werden. Anzustreben sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen, um in angemessenem Umfang anderorts Nutzungsaufgabe, ggf. Renaturierung (Altlastenbeseitigung), Bodenruhe und Bodenentwicklung zu ermöglichen.

2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Durch Einhaltung der entsprechenden Vorschriften werden Einträge in das Grundwasser vermieden.

Aufgrund der bindigen Böden ist eine Versickerung der gleichen Regenwassermenge auf geringerer Fläche in Versickerungsmulden nicht möglich. Durch die Dachbegrünung kann aber erreicht werden, dass zwischen 50 % und 70 % des Dachflächenwassers zurückgehalten werden und nur ein geringer Teil abgeleitet werden muss, wenn er nicht als Brauchwasser genutzt wird. Außer den Dachflächen werden alle anderen befestigten Flächen versickerungsfähig hergestellt und können aufgrund der geringen Größe auch in die Nachbarflächen entwässern.

Als Folge der Bebauung bzw. Versiegelung bislang freier Bodenfläche kommt es zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Dies muss vor dem Hintergrund des Grundwassers als Trinkwasserreserve zwar als erhebliche Umweltauswirkung betrachtet werden, die im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge in der Abwägung aber aufgrund der geringen Dimension und durch die Vorteile der Innenentwicklung gerechtfertigt werden kann.

Im Sinne der Eingriffsregelung ist diese erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushalts ein Eingriff der allenfalls durch den Ersatz eines Mischsystems durch ein Trennsystem andernorts oder durch flächengleiche Entsiegelung vollständig ausgleichbar ist. Da entsprechende Entsiegelungs- oder Umbaupotenziale derzeit nicht absehbar sind, muss der Verlust der Grundwasserregeneration gegenüber anderen Belangen abgewogen werden. Anzustreben sind geeignete sonstige Maßnahmen, um in angemessenem Umfang den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren (Regenwasser- und Brauchwassernutzung).

Durch die geplante Dachbegrünung (50–70 % Rückhaltevermögen) ist im Sinne des Hochwasserschutzes eine ausreichende Wasserrückhaltung gewährleistet.

2.2.2.5 Schutzgut Klima, Luft

Bei Durchführung des Vorhabens wird durch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung (Verdunstung, Kaltluftproduktion) sowie das Anpflanzen von Bäumen auch über den Stellplätzen (geringere Aufheizung) und den Erhalt der Restflächen als Gärten die Veränderung des umgebenden Stadtklimas auf ein unerhebliches Maß reduziert. Die Zunahme der Emissionen aus dem Gebiet (PKW) ist gemessen am Status Quo unerheblich.

Auch wenn die Auswirkungen auf das umgebende Stadtklima auf ein unerhebliches Maß reduziert werden, ist im Gebiet selber die bioklimatische Wirkung des bisherigen Grünvolumens nicht vollständig ausgleichbar. Trotz der Abnahme der positiven Effekte bleiben aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen (s.o.) die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort immer noch positiv. Auszugleichen ist die verloren gegangene positive Wirkung des vormals größeren Grünvolumens. Die verloren gegangene positive Wirkung des vormals größeren Grünvolumens wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die geeignet sind klimatische Ausgleichsräume oder Defiziträume in ihrer klimatischen Funktion und Wirkung zu verbessern (Erhöhung der Grünvolumens, ganzjährige Bodendeckung).

2.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild, Stadtbild, Erholungseignung

Weder im Sinne der Umweltvorsorge noch im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind hier Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gleichwohl wird sich das Quartier städtebaulich verändern. Die Baudichte wird wahrnehmbar erhöht und wirkt über das veränderte Stadtbild auch auf den Menschen. Die Aufenthaltsqualitäten werden sich zwar verändern, aber das Plangebiet im Blockinnenbereich war noch nie für die Allgemeinheit erschlossen und von außen nur bedingt erlebbar. Es geht zwar der bisher stadtbildprägende Charakter verloren und dies ist auch nicht ausgleichbar aber die neuen städtebaulichen Qualitäten entsprechen der innerstädtischen Lage und stellen keine unangemessene städtebauliche Entwicklung dar.

Soweit die Aufenthaltsqualitäten auch durch den aktuellen Pflanzenbestand beeinflusst werden, wird durch den vorgenommenen Ausgleich für die Pflanzenwelt dieses Defizit angemessen ausgeglichen bzw. ersetzt.

2.2.2.7 Schutzgut Mensch

Der Mensch kann in verschiedener Hinsicht von einer Planung mittelbar oder unmittelbar berührt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen berührten Schutzgütern ergeben. Alle Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. Bei Durchführung des Vorhabens sind für den Menschen insofern Beeinträchtigungen zu erwarten, als Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter auf den Menschen zurückwirken. So bedeutet die verminderte Grundwasserregeneration die Abnahme der Trinkwasserreserven und der Verlust freier Bodenfläche bedeutet den Verlust von Anbaufläche, Erholungsfläche und Vegetationsfläche für Pflanzen als

Frischlufftproduzenten und Schadstofffilter. Der entsprechende Ausgleich kommt dann aber ebenfalls dem Menschen zu Gute.

Für den Menschen ist insbesondere zu beurteilen, ob die Planung Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen, auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion hat. Mögliche Beeinträchtigungen können sich durch Lärm- und Geruchsbelastung, zusätzliche Verkehrsbelastung, Altlasten bzw. Grundwasserbelastungen und visuelle Beeinträchtigungen ergeben.

Lärmbelastung

Direkt für den Menschen relevant sind die Lärmvorbelastungen, die durch das Vorhaben selbst jedoch nicht relevant zunehmen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht an den Gebietskatalog der BauNVO gebunden. Dennoch wird betrachtet, ob die Orientierungswerte der DIN 18005¹¹ eingehalten werden, wenn man das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte „Wohngebiet“ mit einem Reinen Wohngebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet im Sinne der BauNVO vergleicht.

Die rechnerisch ermittelten Geräuschbelastungen ausschließlich durch extern verursachten Verkehr ergeben in den Randzonen des Bebauungsplangebietes und im Bereich der kreuzenden Verkehrsstraßen Werte von 55–58 dB(A)_{Tag} und 51–55 dB(A)_{Nacht}. Damit werden nach DIN 18005 Teil I die maßgeblichen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (50 dB(A)_{Tag}, 40 dB(A)_{Nacht}) und Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)_{Tag}, 45 dB(A)_{Nacht}) überschritten. Im Nachtzeitraum, der dem besonderen Schutzziel des ungestörten Schlafens unterliegt, werden die Orientierungswerte deutlich überschritten. Somit muss von Geräuschbelastungen ausgegangen werden, die zu Beeinträchtigungen der Bewohner führen können. Im Sinne der Gesundheitsvorsorge müssen daher die Geräuschbelastungen durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise passive Schallschutzmaßnahmen von den künftigen Anwohnern ferngehalten werden.

Passiver Lärmschutz ist bei Nachverdichtungen im Bestand nahe der wichtigen Verkehrsstraßen im Stadtgebiet regelmäßig unvermeidbar. In sofern muss das in § 1a (2) BauGB formulierten Umweltziel der Innenentwicklung regelmäßig mit dem Lärmschutz in Einklang gebracht werden. Auch die DIN 18005 geht davon aus, dass es bei Überwiegen anderer Belange, insbesondere in bebauten Gebieten, im Rahmen der Abwägung zu einer entsprechenden Zurücksetzung des Schallschutzes kommen kann.

In der DIN 18005 ist festgelegt, dass zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen im Rahmen der städtebaulichen Planung geprüft und abgewogen werden sollte, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzbauwerke, Abstandsvergrößerung zwischen Gebäuden und Straße) durchführbar und sinnvoll erscheinen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand kommt nicht in Betracht, da aufgrund der örtlichen Verhältnisse in der Handschuhsheimer Landstraße die Grundflächen für eine Lärmschutzwand nur schwer bereitgestellt werden können. Die Errichtung einer derartigen Lärmschutzwand hätte die Beseitigung des wertvollen Baumbestandes zur Folge. Außerdem würden mit einem solchen technischen Bauwerk entlang der Handschuhsheimer Landstraße Beeinträchtigungen des Ortsbilds einhergehen.

Somit verbleiben zur Kompensation der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms lediglich passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, entsprechend gedämmte Wände und Dächer etc. an den betroffenen Gebäuden. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Hier ist auf die zwingende Anwendung der eingeführten Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“¹² vom November 1989 zu

¹¹ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe 2002-07, Berlin – Beuth.

¹² DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989-11

verweisen, die sich an den Bauherrn und nicht an die Stadt als Träger der Planungshoheit wendet.

Um die Innenentwicklung zu ermöglichen, wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die laut Fachgutachter erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile, die bei schutzbedürftigen Räumen einzuhalten sind, hingewiesen. Aus den vorgenannten Gründen sieht die Stadt Heidelberg es als zulässig an, die Bewältigung des Schallschutzes auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu verlagern. Die zugrundeliegenden Anforderungen an den passiven Schallschutz sind der schalltechnischen Stellungnahme des Büros von Rekowski und Partner¹³ zu entnehmen.

Für die Nachbarbebauung resultiert aus der Nachverdichtung keine wahrnehmbare Erhöhung der Immissionen durch Reflektion. Auf den Leeseiten der neuen Gebäude nehmen die Lärmimmissionen sogar ab. Um mögliche Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, zu ermitteln, wurden mögliche Geräuschbelastungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr der Blockinnenbereiche in einem Rechenmodell untersucht. An den maßgeblichen Immissionsorten in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes werden die nach DIN 18005 maßgeblichen Tag- und Nacht-Orientierungswerte für Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete aus zukünftigem Parkplatzlärm mit deutlichen Reserven eingehalten. Daher kann nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Erschließung der innenliegenden Bebauung ausgegangen werden.

Veränderung des Wohnumfelds.

Die Realisierung der Planung wird sich für die Bewohner der bestehenden Gebäude und der unmittelbar angrenzenden Gebäude auf das Wohnumfeld auswirken. Einerseits werden die Gärten als Erholungsfläche kleiner werden, andererseits wird sich die vertraute Umgebung verändern. Dieser Umstand wird in der Regel als Verlust empfunden. Es handelt sich dabei zwar möglicherweise um eine Belästigung in der privaten Lebensführung, nicht jedoch um eine relevante Beeinträchtigung wie vergleichsweise im Immissionsschutzrecht. Von einer Störung im bauplanungsrechtlichen Sinne kann nicht ausgegangen werden, würde es doch bedeuten, dass die Nutzung Wohnen das Wohnen stört. Dies ist regelmäßig nicht der Fall.

Ein Recht auf unveränderbare Wohnverhältnisse besteht grundsätzlich nicht.

Chance für neue Bewohner

Das Einfamilienhaus stellt die beliebteste Wohnform dar, besonders für Familien mit kleinen Kindern. Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnungsdefizits, eröffnet die Planung für die potentiellen neuen Bewohner die Möglichkeit, ihre Wohnwünsche zu realisieren.

Trotz erwarteter Nutzungskonkurrenz eröffnet die Verdichtung des Raums Chancen der Begegnung und des solidarischen Zusammenlebens in einer von Vereinzelung geprägten Gesellschaft unter immer noch vergleichsweise sehr guten Wohnbedingungen im Ballungsraum – dem im Innenstadtgebiet gelegenen Einfamilienhaus mit eigenem Garten sowohl für die bereits im Plangebiet lebenden Menschen als auch für die neuen Bewohner.

2.2.2.8 Schutzgut Wechselwirkungen

Folgende erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von Wechselwirkungen wurden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung bereits angesprochen:

Die Überbauung von Flächen und damit einhergehend der Verlust freier Bodenfläche bedeutet auch Verlust an Bodenfilter, an Vegetationsstandorten, an geeigneten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie an geeigneten Erholungsräumen für den Menschen.

DIN 4109 Beiblatt 1 – Schallschutz im Hochbau; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren, Ausgabe 1989-11, Berlin – Beuth.

¹³ VON REKOWSKI UND PARTNER beratende Ingenieure (2005) Fachtechnische Stellungnahme.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist bei der Planung die Eingriffsregelung – Vermeidung, Minderung und Ausgleich – anzuwenden und bei der Beurteilung sowie in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Innenentwicklung, wie sie im vorliegenden Fall geplant ist, wird grundsätzlich als Vermeidungsmaßnahme angesehen, da hierdurch eine Ausdehnung der Siedlungsfläche zu Lasten des Freiraumes mit seinen vielfältigen Funktionen vermieden wird. Aber auch Innenentwicklungsflächen haben je nach Bestandssituation ökologische Funktionen, deren Beeinträchtigung durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu vermeiden bzw. gering zu halten ist.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch Änderung der Planung

In Kapitel 2.4 ist ausführlicher dargelegt, dass und wie unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele innerhalb des Geltungsbereichs verschiedene Planungsmöglichkeiten geprüft wurden. In der Abwägung wurde die Planungsvariante ausgewählt, bei der zwar nicht mehr alle aber doch die wesentlichen Planungsziele erreicht werden, dafür aber die Beeinträchtigungen verringert werden können. Verzichtet wurde auf städtebauliche und gestalterische Elemente des Vorentwurfs wie den durchgehenden Fußweg und den Platz im mittleren Block. Auf Baufenster, die eine bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude ermöglichen sollten, wurde verzichtet. Gegenüber der ursprünglichen Planung erhöht sich der Anteil der Flächen, die im Geltungsbereich unverändert übernommen werden von 33 % auf 55 %, wodurch auch einer der Gartenteiche und 4 weitere Bäume erhalten bleiben können. Mit dem Wegfall von Weg und Platz wird auch der von den Bewohnern geäußerte Wunsch nach größerer Geschlossenheit und Ruhe in den Blöcken erfüllt.

Bei der gewählten Entwurfsvariante der GGH in der Fassung vom 12.12.2006 sind zudem weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Detail geplant (siehe Grünflächenplan im Anhang). Folgende Maßnahmen dienen einzeln und in der Kombination schutzgutübergreifend der Vermeidung und Minderung sowie teilweise bereits dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen bzw. erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Maßnahmen sind zum Teil Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verankert.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter

2.3.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Sicherung von Baum- und Gehölzbeständen gemäß VEP
- Sicherung eines Grünflächenanteils von 50 % im Geltungsbereich (ohne Dachbegrünung)
- Sicherung strukturreicher Gärten durch Gabionen, standortheimischer (Obst-) Bäume und Sträucher/Hecken sowie naturnahe Ansaaten gemäß Grünflächenplan zum VEP und Durchführungsvertrag auf mindestens 35 % der künftigen Gartenflächen, darin integriert Strukturelemente wie Bruchsteinhaufen, Holzstapel oder Holzstämme,
- Sicherung einer extensiven Dachbegrünung auf circa 60 % der Dachflächen der neuen Gebäude und auf allen Dächern von Nebenanlagen gemäß VEP,

- Sicherung einer Fassadenbegrünung an den Ostfassaden der neuen Gebäude mit standortgerechten Kletterpflanzen gemäß Grünflächenplan zum VEP,
- Auflagen hinsichtlich Bauzeiten und Bauabwicklung (ökologische Bauüberwachung) zum Vegetations- und Artenschutz.

2.3.2.2 Schutzgut Boden

- Reduzierung der Bodenversiegelung und Sicherung von circa 50 % Grünflächenanteil im Geltungsbereich (zzgl. Dachbegrünung) gemäß VEP,
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Beschränkung auf eine Teilversiegelung der Stellplätze und durch Verwendung dauerhaft wasser- und luftdurchlässiger Beläge auf den Zufahrten und Fußwegen gemäß VEP,
- Bodenschutzmaßnahmen: In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz gewährleisten. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Wasserbehörde (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) zu verständigen.

2.3.2.3 Schutzgut Wasser

- Reduzierung der bebaubaren Fläche und Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei der Befestigung von Flächen gemäß VEP,
- Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung gemäß VEP.

2.3.2.4 Schutzgut Schwerpunkt Klima, Luft

- Reduzierung der bebaubaren Fläche und Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei der Befestigung von Flächen gemäß VEP,
- Sicherung einer ausreichenden Be- und Durchgrünung des Baugebietes gemäß Grünflächenplan zum VEP (einschließlich Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung).

2.3.2.5 Schutzgut Stadtbild, Erholung

- Fassadenbegrünung gemäß VEP zum Durchführungsvertrag,
- Be- und Durchgrünung des Baugebietes mit standorttypischen Gehölzen sowie Sicherung von Baum- und Gehölzbeständen gemäß Grünflächenplan zum VEP,
- Wirksamer Sichtschutzes für die Müllbehälter, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, gemäß VEP.

2.3.2.6 Schutzgut Mensch

- Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Fachgutachten¹⁴,
- Be- und Durchgrünung des Baugebietes mit standorttypischen Gehölzen sowie Sicherung von Baum- und Gehölzbeständen gemäß Grünflächenplan zum VEP,

Die Übergänge zwischen Vermeidungs-, Minderungs- und auch Ausgleichsmaßnahmen sind insofern fließend, als sie auf die Schutzgüter unterschiedlich wirken. So kann durch versickerungsfähige Beläge und eine Dachbegrünung der Eingriff in den Wasserhaushalt stark gemindert, wenn nicht gar vermieden werden (wenn keine Ableitung in die Kanalisation erfolgt) aber die Beeinträchtigungen des Bodens und der Vegetation bleiben dennoch bestehen und müssen ausgeglichen werden. Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünungen vermeiden eine gegenüber dem Status Quo zu starke Erwärmung und mindern somit die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft aber auch den Eingriff in das Stadtbild.

Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünungen sowie neue Gärten können auch einen angemessenen Ausgleich für den Verlust von Rasen- und Nutzgartenflächen darstellen, nicht aber für den Verlust alter, strukturreicher Gärten. Hier verbleibt wie beim Verlust der Gartenteiche als Laichgewässer ein Defizit, daher sind externe Maßnahmen erforderlich.

2.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ziel ist es, im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und soweit ökologisch sinnvoll bzw. praktikabel, möglichst gleichartige und gleichwertige Biotope im ökologisch-funktionalen Raumzusammenhang zu schaffen (Ausgleichsmaßnahmen vor sonstigen Maßnahmen). Zur Verwirklichung des Kompensationsziels wird auf die Anregungen und Konventionsvorschläge der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) zurückgegriffen.

2.3.3.1 Konventionsvorschläge der LANA

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung baut auf den Vorschlägen der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) auf. Die LANA hat 1996 Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung erarbeiten lassen. Unter Wahrung fachlicher Mindestansprüche stand die Praktikabilität bzw. die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes im Vordergrund. Hieraus folgte auch, dass für bislang nicht exakt definierbare Beurteilungskriterien Konventionsvorschläge erarbeitet wurden.

1. Zur Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im Rahmen der Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und da eine Entscheidung über die Beurteilungstiefe bereits in einem frühen Stadium der Planung getroffen werden muss, wird seitens der LANA vorgeschlagen, zunächst aufgrund einfacher Parameter zu entscheiden, ob Funktionsausprägungen von „allgemeiner“ oder „besonderer Bedeutung“ betroffen sind. Auch die aktuellen Empfehlungen des LfU Baden-Württemberg unterscheiden Schutzgüter mit besonderer, allgemeiner und geringer Bedeutung.

Werden voraussichtlich nur Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung betroffen, kann die Beurteilung auf der Basis der Biotope erfolgen (Biotop-, Nutzungs- und Strukturtypenkartierung). Sofern im Zuge dieser Kartierung neue Sachverhalte auftauchen, ist eine erneute Prüfung notwendig (im vorliegenden Fall Artenkartierung).

Beeinträchtigungen von Funktionen von besonderer Bedeutung können bei Berücksichtigung landespflegerischer bzw. naturschutzrechtlicher Tabuflächen weitgehend vermieden werden. Da alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten ge-

¹⁴ VON REKOWSKI UND PARTNER beratende Ingenieure (2005) Fachtechnische Stellungnahme.

hören ist zwar die Artenschutzproblematik des § 42 BNatSchG fast immer gesondert abzuhandeln aber nur im Einzelfall, sind problemangemessene vertiefende Untersuchungen einzelner Arten erforderlich.

2. In der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB sind generell als erhebliche Beeinträchtigungen mit entsprechender Kompensationspflicht zu berücksichtigen:
 - Beeinträchtigungen von Schutzgebieten (je nach Schutzzweck),
 - Beeinträchtigungen von (Flächen-)Funktionen mit besonderer Bedeutung,
 - Beeinträchtigungen von nicht ausgleichbaren Biotopen,
 - Maßnahmen, die den landschaftspflegerischen Zielvorstellungen bzw. Entwicklungskonzepten zum Erhalt der Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Planungsraum zuwiderlaufen.

Im vorliegenden Fall sind zwar keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die gemäß dieser Auflistung der LANA grundsätzlich als erheblich einzustufen sind, aber die Belange des Artenschutzes sind im vorliegenden Fall gesondert zu prüfen und zu behandeln.

3. In der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB sind als nachhaltige Beeinträchtigungen mit entsprechender Kompensationspflicht die Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, bei denen auch nach 5 Jahren nicht wieder der ökologisch-funktionale Ursprungszustand erreicht werden kann.
4. Ein Ausgleich von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen ist nur dann gegeben, wenn im ökologisch-funktionalen Zusammenhang gleichartige Biotopflächen angelegt werden können und sich spätestens nach 25 Jahren wieder alle Vor-Eingriffs-Funktionen (Qualitäten) gleichwertig eingestellt haben. Ist dies nicht erreichbar, ist eine weitestgehende Kompensation durch sonstige Maßnahmen zum Erhalt der Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Planungsraum anzustreben.
5. Bodenversiegelung kann nur durch Entsiegelung ausgeglichen werden. Ist dies nicht möglich, sollten als Ersatz Biotope angelegt werden, die der Bodenregeneration, der Bodenruhe und der Bodenbildung auf zuvor intensiv genutzten Flächen dienen.

2.3.3.2 Bilanzierungsmodell

In der Stadt Heidelberg wurde für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Bilanzierungsmodell entwickelt, welches die Grundlage für die weitere Bewertung bildet. Die Inwertsetzung der betroffenen Flächen erfolgt getrennt nach Schutzgütern durch Vergleich der Flächenqualitäten untereinander (relative Wertigkeit). Grundlagen sind:

1. die ökologische Wertigkeit
 - aufgrund von Seltenheit und Verbreitung,
 - aufgrund der Empfindlichkeit und der Regenerierfähigkeit bzw. Wiederherstellbarkeit,
 - aufgrund jeweiligen Bedeutung für das einzelne Schutzgut,
2. die aktuelle funktionale Bedeutung im bzw. für den Planungsraum (durch Zu- und Ab-schläge für den aktuellen Zustand)

Mit Hilfe von Faktoren werden die unterschiedlichen Wertigkeiten der Flächen in Relation zueinander gesetzt. Die relative Wertigkeit der Flächen und Biotoptypen im Vergleich zueinander und deren Aufwertbarkeit durch bestimmte Nutzungsänderungen verdeutlicht die Bilanzierung in Abb. 2-6.

Die Bilanz zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst nicht möglich ist. Trotz Neuanlage von Biotopflächen können die verlorenen Flächen und Qualitäten nicht in Gänze ausgeglichen werden. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in den Natur-

haushalt können trotz Neuanlage von Biotopflächen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es verbleiben Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Jedoch ist es gemäß § 1a Absatz 3 BauGB möglich, den Eingriff an anderer Stelle auszugleichen. Dabei sollen besonders hinsichtlich der betroffenen besonders geschützten Vogel- und Amphibienarten geeignete artbezogene Maßnahmen umgesetzt werden.

2.3.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Wenn im Geltungsbereich bzw. am Eingriffsort keine Flächen ausreichender Größe für den Ausgleich zur Verfügung stehen, muss und darf nach §§ 9 Absatz 1a und 200a BauGB auch andernorts im Naturraum (im ökologisch-funktionalen Zusammenhang) ausgeglichen werden. Die Kommune kann die Planung und Durchführung dieser externen Maßnahmen durch Teilbaugebungspläne oder vertraglich regeln (§§ 11 und 135 BauGB). Ist ein Ausgleich nicht möglich, ist der Verursacher gemäß § 19 BNatSchG verpflichtet, den Eingriff in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (untere Naturschutzbehörde) der Stadt Heidelberg wird durch einen städtebauliche Vertrag geregelt, dass bei Umsetzung des VEP „Wohnbebauung Beethoven Straße Ost“ folgende externen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind:

1. Als Ausgleich für den Verlust des innerstädtischen Amphibienlebensraumes mit den künstlichen Gartenteichen ist auf den Quellgrundstücken des Hainsbachs (Flst. Nr. 14008 und 14009 in HD-Handschuhsheim) am Hainsbachweg der Strauchaufwuchs (Brombeere, Weiden etc.) zu entfernen, der Zufluss zum Teich zu sanieren, am Teich selbst die Tondichtung wieder herzustellen, die Fläche etwas zu vergrößern, um auch flachere Bereich zu erhalten, und der Überlauf zum Brunnen wieder zu aktivieren.
2. Als Ausgleich für den Verlust innerstädtischer Gärten als Vogellebensraum sowie als Ausgleich für weitere im Geltungsbereich selbst nicht ausgleichbare Defizite bei anderen Schutzgütern (s. Abb. 2-6) wird die Ackerfläche (Flst. Nr. 33093 östlicher Teil in HD-Wieblingen) in eine extensive Wiese mit Feldgehölzen umgewandelt.

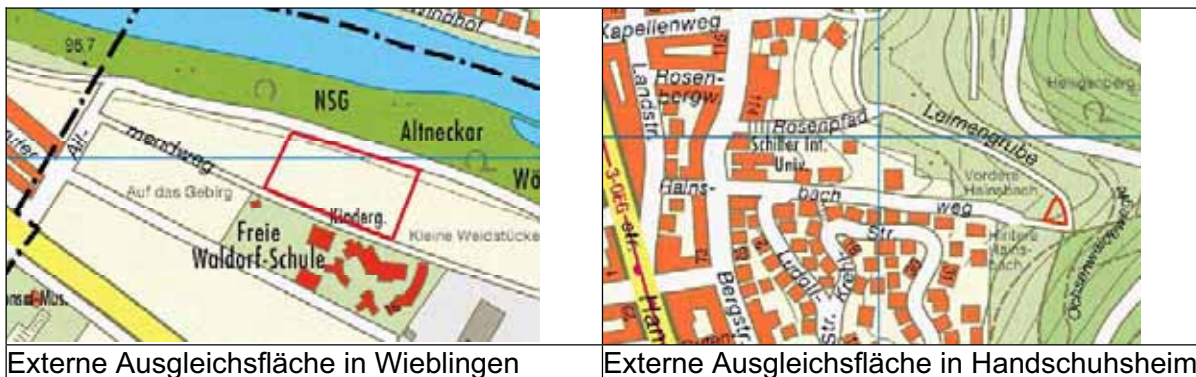


Abb. 2-2 Externe Ausgleichsflächen

Die extern möglichen Aufwertungen werden mit dem verbleibenden Defizit verrechnet. Im Sinne der Ökokontoregelung i.V.m. den §§ 11 und 135a BauGB übernimmt die Stadt Heidelberg gegen Kostenübernahme durch die GGH als Verursacher des Eingriffs die Durchführung und Betreuung der Ausgleichsflächen. Für die zum Ausgleich des Arten- und Biotopotentials benötigten Maßnahmen werden seitens der Stadt rund € 13,32 pro Ökowertpunkt veranschlagt, so dass in der Summe für die zum Ausgleich benötigten 3.950 Wertpunkte gerundet 52.600 € Kosten durch die GGH zu übernehmen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind

Gemäß Anlage zu § 2a BauGB sind im Sinne der Eingriffsregelung aber unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen.

Planungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit VEP ist eine effiziente aber auch städtebaulich und ökologisch vertretbare Nachverdichtung der Wohnquartiere entlang der Ostseite der Beethovenstraße. Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss wurden seitens der GGH Bebauungsvarianten geprüft. Zunächst wurde eine Variante favorisiert, die dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan beilag. Die Planung wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Gebäudestellung (Südausrichtung) optimiert und als Vorentwurf in der Fassung vom 18.11.2005 (Abb. 2-3) in der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgestellt.

Als Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und nachdem sich das Vorhandensein besonders geschützter wenn gleich eher weit verbreiteter Arten bestätigt hat, wurde der Vorentwurf optimiert und daraus der vorliegende Entwurf in der Fassung vom 12.12.2006 entwickelt. (Abb. 2-5) ist.

Eine weitere Variante liegt in Form eines Vorschlags des Landesnaturschutzverbandes (Abb. 2-7) vor, der im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht wurde. Die genannten Planvarianten wurden in Grünflächenplanungen übertragen und darauf aufbauend eine vergleichende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durchgeführt.

2.4.1 Vorentwurf, Plan vom 18.11.2005 (Abb. 2-3)

Wesentliche Planungsziele dieser Variante waren:

- Ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis hinsichtlich Erschließungsaufwand und gehobener Wohnnutzung mit einem der Innenstadtlage angemessenem Grünflächenanteil.
- Ein stadtverträgliches innovatives aber auch dem Umfeld gerecht werdendes Gestaltungskonzept mit einer von den Bestandsgärten abgerückten Verkehrserschließung im Osten.
- Eine Nachverdichtung, die ausreichend Freiflächen für die Bewohner beinhaltet und das Quartier durch neue Wege- und Aufenthaltsqualitäten erlebbar macht.
- Schaffung von Begegnungsräumen für die bereits im Plangebiet lebenden und die neuen Bewohner durch das Gebiet durchziehende Wege und einer gemeinsamen Platzfläche
- Gebäude, die mit Südorientierung, Südgärten sowie Dach- und Fassadenbegrünung sowohl Wohnqualität bieten als auch ökologisch sind.
- Keine Verkehrserschließung entlang der rückwärtigen Gärten an der Beethovenstraße.

Nach Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Vorentwurf überprüft und aufgrund der Anregungen vorrangig unter 2 Gesichtspunkten überarbeitet:

1. Es sollten mehr Bestandsflächen unverändert erhalten bleiben, um möglichst wenig in den Lebensraum der angetroffenen besonders geschützten Vogel- und Amphibienarten einzugreifen und eine schnelle Wiederbesiedlung der neuen Gärten zu ermöglichen.
2. Auf die ursprünglich geplante Fußwegachse zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung wurde zu Gunsten des Schutzes der Privatsphäre der privaten Anwohnergärten verzichtet.

3. Der zentrale Platz entfällt, um mehr zusammenhängende Gartenfläche zu erhalten und um die Einschränkungen für die bereits im Plangebiet lebenden Bewohner zu reduzieren.

2.4.2 Entwurf, Plan vom 12.12.2006 (Abb. 2-5)

- Zu Gunsten einer umfangreicheren Bestandserhaltung wird auf den durchgehenden Fußweg mit zentralem Platz als städtebauliche und gestalterische Elemente der ursprünglichen Planung verzichtet.
- Auch die Baufenster, die eine bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude ermöglichen sollten, entfallen.
- Damit erhöht sich der Anteil der Flächen, die im Geltungsbereich unverändert übernommen werden von ursprünglich rund 4.079 m² auf 7.015 m² bzw. von 33 % auf 55 % (s. Abb. 2-2), wodurch auch einer der Gartenteiche und 4 weitere Bäume erhalten bleiben.
- Der künftige Grünflächenanteil im Geltungsbereich wird mit nun rund 50 % (zzgl. Dachbegrünung) den Lebensraumsansprüchen der hier betroffenen Arten innerstädtischer Lebensräume gerecht.
- Durch den Verzicht auf eine durchgehende Wegeverbindung entlang der bestehenden rückwärtigen Gärten an der Beethovenstraße entfällt das Risiko einer „öffentlichen“ Nutzung mit entsprechenden Störungen. Der rückwärtige Zugang zu den Gärten erfolgt ausschließlich (wie zurzeit) über die Mistwege im Osten.
- Da der pro Wohneinheit erforderliche Erschließungsaufwand geringer wird, ist der Kosten-Nutzen-Effekt positiv.
- Die Gebäude, die mit Südorientierung, Südgärten sowie Dach- und Fassadenbegrünung sowohl Wohnqualität bieten als auch ökologisch sind, bleiben wie im Vorentwurf.

Eine Verkehrserschließung entlang der rückwärtigen Gärten an der Beethovenstraße wird wie im Vorentwurf vermieden.

2.4.3 Vorschlag des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. (LNV) (Abb. 2-7)

- Es sind 17 Gebäude anstatt 19 Gebäude geplant.
- Zudem werden die neuen Wohnhäuser an den Rand der Blöcke gelegt, um größere zusammenhängende unbebaute Flächen zu erhalten. Diese Flächen werden jedoch von Erschließungsflächen zerschnitten.
- Damit erhöht sich der Anteil der Flächen, die im Geltungsbereich unverändert übernommen werden um weitere ca. 692 m² strukturreiche Gärten, die erhalten bleiben (s. Abb. 2-7), wodurch auch weitere 3 Gartenteiche und weitere 12 Bäume erhalten bleiben.
- Durch das Herausrücken der Wohnhäuser müssen im mittleren Block die Stellplätze im Zentrum angelegt werden und die Verkehrserschließung erfolgt hier entgegen dem ursprünglichen Planungsziel unweigerlich entlang der rückwärtigen Bestandsgärten der Beethovenstraße.
- Durch die fehlenden Wohneinheiten und die im mittleren Block erforderliche zweite Erschließungsachse erhöht sich der Erschließungsaufwand pro Wohneinheit, der dann auch nicht mehr dem ursprünglichen Kosten-Nutzen-Planungsziel entspricht.
- Durch das Herausrücken der Wohnhäuser und Aufreihung an der Ostseite wird auch das ursprüngliche Ziel einer konsequenten Südorientierung aller Gebäude und Gärten aufgegeben, so dass in Teilen an der Wohnqualität und dem ökologischen Anspruch Abstriche gemacht werden müssen.



Abb. 2-3 Grünflächenplan zum Vorentwurf, Stand 18.11.2005

Umweltbericht 'Wohnbebauung Beethovenstraße-Ost, HD-Handschuhsheim'				Eingriffs - / Ausgleichsbilanz											
VORENTWURF - Stand 30 November 2005															
Art und Größe der Flächen				Bewertung nach Potentialen											
Kat.	Art der Fläche	Wert Kategorie	Be- stand (qm)	Ent- wickl. (qm)	Bodenpotential		Wasserpotential		Klimapotentia		Arten- u. Biotop- potential		Stadtbild/Erlebens- potential		Summe der Potentiale
					Fak- tor	Best- Wert	Fak- tor	Best- Wert	Fak- tor	Best- Wert	Fak- tor	Best- Wert	Fak- tor	Best- Wert	Ent- wickl. Be- stand
1. Plangebiet Vorhaben- und Erschließungsplan															
0	unveränderte Bestandserhaltung		4.079	4.079	(1)										
1	Gebäude, ohne Durchflächernutzung	1	0	543	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0
2	Gebäude, mit Durchflächernutzung	4	0	1.067	0,50	0	534	0,50	0	534	0,50	0	1.067	0	3.841
3	Verkehrsfläche mit Durchflächernutzung extensiv begrünt	1	313	2.576	0,00	0	0,00	250	0,00	0	0,00	0	0,00	0	250
4	Brombeur Bestand	4	272	0	1,00	272	0	1,00	272	0	0,80	218	0	0,80	218
5	Hausgarten strukturiert (Bäume, Sträucher, Hecken, Wasser, Mauer, Holz, etc.)	6	2.263	0	0,80	1.810	0	0,80	1.810	0	1,00	2.263	0	1,50	3.395
6	Hausgarten mittel strukturiert	5	3.652	4.353	0,80	2.922	3.482	0,80	2.922	3.482	1,00	3.652	4.353	1,20	4.382
7	Hausgarten strukturiert	4	2.039	0	0,80	1.631	0	0,80	1.631	0	0,40	816	0	0,90	1.835
8	Bäume außerhalb baulinienbegrenzter Biotop- u. B. Stollplatz- strukturierte Gärten	5	956	78	0,00	0	0	0,00	0	0	1,00	956	78	2,00	1.912
9	Fassadenbegrünung (Flächen 9 + 10 sind nicht Teil der Gesamtfläche)	5	0	480	0,50	0	240	0,00	0	0	1,00	480	0	1,20	576
Gesamtfläche (Kategorie)				12.413		6.635	4.256	6.691	6.610	7.562	4.574	9.262	5.551	11.742	7.023
Differenz Bestand-Entwicklung						-2.379		-6.691	-6.610	-3.008		-3.711		-4.719	
Ausgleichungsgrad in %						64,1		96,0		60,3		59,9		59,6	
															66,5

Abb. 2-4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Vorentwurfs-Bauvariante der GGH



Abb. 2-5 Grünflächenplan zum Entwurf, Stand 12.12.2006

Umweltbericht "Wohnbebauung Beethovenstraße-Ost"												
Entwurfs Minderungsvariante der GGH												
Eingriffs - / Ausgleichsbilanz												
Art und Größe der Flächen		Fläche				Bewertung nach Potenzialen						Summe der Potenziale
Karte	Wert	Be-stand (qm)	Ent-wickl (qm)	Fak-tor	Best.-Wert	Ent-w.-Wert	Fak-tor	Best.-Wert	Ent-w.-Wert	Fak-tor	Best.-Wert	Ent-w.-Wert
1. Plangebiet Eingriffs- / Ausgleichsbilanz												
0 Unveränderte Bestandsubstanz												
1 Gebäude, ohne Dachflächenbegrenzung	1	0	583	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0
2 Gebäude, mit Dachflächenbegrenzung extensiv begrünt (60%)	4	0	884	0,10	0	88	0,50	0	44,2	0,50	0	88,4
3 Wege, Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag, kein Kanalschluss	1	316	1.477	0,00	0	0,80	253	1.182	0,00	0	0,00	0
4 Stellplätze teilweise asphaltiert (u.a. Rasengittersteine)	2		377	0,10	0	38	0,80	0	302	0,50	0	38
5 Brombeer-Bestand	4	154	0	1,00	154	0	1,00	154	0	0,80	123	0
6 Hausgarten strukturreich (Bäume, Sträucher, Hecken, Wasser, Mauer, Holz, etc.)	6	1.919	0	0,80	1.535	0	0,80	1.535	0	1,00	1.919	0
7 Hausgarten mäßig strukturreich auch Neuanlagen	5	1.188	2.276	0,80	950	1.821	0,80	950	1.821	1,00	1.188	2.276
8 Hausgarten strukturalarm	4	2.026	0	0,80	1.621	0	0,80	1.621	0	0,60	1.216	0
9 11 Bestandsbäume im Mittel r=4m; 14 Neupflanzungen r=1,5m	5	553	93	0,00	0	0	0,00	0	0	1,00	553	93
10 Fassadenbegrenzung "Ökolo fix ca. 50m"	5	0	500	0,50	0	250	0,00	0	0	1,00	0	500
10 (Flächen 9 + 10 sind nicht Teil der Gesamtläche)												
Gesamtläche (Kontrolle)*		12.618	12.618		4.280	2.137		4.613	3.748		4.761	3.662
Differenz Bestand-Entwicklung					-2.084			-767			-1.711	
Ausgleichsleistung in %					51,6			83,0			64,1	
2. Externe Ausgleichsflächen Aufwertungsbilanz												
Ökoko-Furtsück Nr. 33.093 östlich Teilsfläche: Wörlingen												
1 Acker intensiv	3	2.500	0	0,50	1.250	0	1,00	2.500	0	0,30	750	0
2 Wiese mit Gehölzgruppen	5	0	2.500	1,00	0	2.500	1,00	0	2.500	0,50	0	1.250
Ökoko-Furtsücke Nr. 14.008 und 14.009 Hainsbachweg: Handschuhsheim												
1 Grünfläche naturnah, Brombeeren, Neophyten	3	950		1,00	950	0	1,00	950	0	0,70	665	0
2 Obstwiese, naturnah	6		775	1,00	0	775	1,00	0	775	2,00	0	1.550
3 Gehölzfläche, naturnah	6		150	1,00	0	150	1,00	0	150	2,00	0	300
4 Teich, naturnah	7		25	1,00	0	25	1,00	0	25	0,50	0	12,5
5 Trockenmauer	7	22	22	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0
Gesamtläche (Kontrolle)		3.472	3.472		2.200	3.450		3.450		1.415	2.188	
Differenz Bestand-Entwicklung					1.250			0		773		3.950
Ausgleichsleistung in %					156,8			100,0		154,6		276,0
3. Gesamtbilanz												
Gesamtläche (Kontrolle)*		16.090	16.090		6.460	6.647		7.963	7.198		6.176	6.238
Differenz Bestand-Entwicklung					-814		-767				-908	
Gesamt-Ausgleichsleistung in %					87,4		90,4				84,8	

Abb. 2-6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Entwurfs in der Fassung vom 12.12.2006



Abb. 2-7 Grünflächenplan zur Scoping-Variante des LNV

Umweltbericht "Wohnbebauung Beethovenstraße-Ost"																						
Scoping Minderungsvariante der LNV																						
Eingriffs - / Ausgleichsbilanz																						
Bewertung nach Potentialen																						
Art und Größe der Flächen				Bewertung nach Potentialen																		
Kat.	Art der Fläche	Wert Fläche	Bestand (qm)	Entwicklung (qm)	Bodopotential			Wasserpotential			Klimapotential			Arten- u. Biotopotential			Stadtpotential			Summe der Potentiale		
					Fak- tor	Best- Wert	Entw- Wert	Fak- tor	Best- Wert	Entw- Wert	Fak- tor	Best- Wert	Entw- Wert	Fak- tor	Best- Wert	Entw- Wert	Fak- tor	Best- Wert	Entw- Wert	Be- stand	Ent- wicklung	
1. Plangebiet Vorhaben- und Erschließungsplan																						
0	unversandelter Bestandsaufnahme		7 015	7 015																		
1	Gebäude, ohne Dachflächenbegrünung	1	0	492	0,10	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0	0
2	Gebäude, mit Dachflächenbegrünung extensiv begrünt (60%)	4	0	720	0,10	0	74	0,50	0	370	0,50	0	370	0,50	0	443	1,00	0	739	0	1 995	0
3	Wege, Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag, kein Kanalschloss	1	158	1 028	0,00	0	0	0,80	126	822	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	126	822	0	126
4	Stellplätze teilversiegelt (u.a. Rasengittersteine)	2		385	0,10	0	39	0,80	0	308	0,50	0	193	0,10	0	39	0,10	0	39	0	616	0
5	Brontbeer-Bestand	4	142	0	1,00	142	0	1,00	142	0	0,80	114	0	0,80	114	0	0,80	114	0	625	0	0
6	Hausgarten strukturreich (Bäume, Sträucher, Hecken, Wasser, Mauer, Holz, etc.)	6	2 538	692	0,80	2 030	554	0,80	2 030	554	1,00	2 538	692	1,00	4 061	1 107	1,50	3 807	1 038	14 467	3 944	0
7	Hausgarten mäßig strukturreich auch Neuanlagen	5	1 714	2 267	0,80	1 371	1 814	0,80	1 371	1 814	0,80	1 371	1 814	1,00	1 714	2 267	1,20	2 057	2 720	7 884	10 428	0
8	Hausgarten strukturalarm	4	1 051	0	0,80	841	0	0,80	841	0	0,60	631	0	0,60	420	0	0,90	946	0	3 679	0	0
9	Bäume außerhalb baumpflegezgr. Biotop; z.B. Stollplätze, strukturalarme Gärten	5	503	78	0,60	0	0	0,60	0	0	1,00	503	78	1,00	503	78	2,00	1 006	156	2 012	312	0
10	Fassadenbegrünung Ostseite 4x ca. 50m ²	5	0	200	0,50	0	100	0,00	0	0	1,00	0	200	1,00	0	200	1,20	0	240	0	740	0
10 (Flächen 9 + 10 sind nicht Teil der Gesamtläche)																						
Gesamtfläche (Kontrolle)*			12 416	12 416		4 304	2 550		4 511	3 867		5 156	3 346		6 612	4 134		7 929	4 932	26 793	16 655	0
Differenz Bestand/Entwicklung						-1 805	-444		-444	-444		-1 811	-444		-2 678	-413		-2 997	-934	-934	-934	0
Ausgleichsbeitrag in %						56,8	65,7		65,7	65,7		64,9	64,9		60,7	62,2		62,2	62,2	65,5	65,5	0

Abb. 2-8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Scoping-Minderungsvariante der LNV

2.4.3 Vergleichende Betrachtung

Der Vergleich der Varianten zeigt, dass eine Verbesserung gegenüber dem Vorentwurf der GGH durch Zugewinn an Bestandserhaltung möglich ist. Bei dem Entwurf i. d. F. vom 12.12.2006 der GGH um rund 17 % und bei dem Vorschlag der Landesnaturschutzverbände um rund 22 %. Zwangsläufig erhöht sich auch der künftige Grünflächenanteil im Geltungsbe-
reich von 43 % auf 50 % bzw. 55 %.

Beim Vergleich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzen aller 3 Varianten bestätigt der ver-
gleichbare Ausgleichserfüllungsgrad für die jeweils betroffenen tatsächlichen Eingriffsflä-
chen, dass keine Variante einen entscheidenden Vorteil gegenüber den anderen hat. Einzi-
ger nennenswerter Unterschied ist die mögliche Verbesserung bei der Bestandserhaltung.

Diese Verbesserungen lassen sich bei dem vorliegenden Entwurf der GGH ohne Abstriche
an den wesentlichen Planungszielen erreichen.

Im Gegensatz dazu müssen für die zusätzlichen Verbesserungen bei dem Vorschlag der
LNV über den Verzicht auf die Durchwegung und den ursprünglich geplanten Quartiersplatz
hinaus weitere Abstriche bei den Planungszielen gemacht werden. Der Zugewinn von rund
700 m² Gartenfläche, die mitsamt 3 weiteren Gartenteichen erhalten bleiben können, muss
gegenüber den Abstrichen an den ursprünglichen Planungszielen abgewogen werden. In
der Relation erscheint es nicht gerechtfertigt, für diese geringen zusätzlichen Erhaltungs-
möglichkeiten eine für die Bestandsgärten im mittleren Block ungünstigere und weniger effi-
ziente (teurere) Erschließung in Kauf zu nehmen sowie auf die städtebaulich wie ökologisch
sinnvolle Südausrichtung der zentralen Gebäude und Gärten und 2 Wohneinheiten zu ver-
zichten.

Ein Zugewinn von rund 700 m² bzw. 5 % Grünflächenanteil erscheint nicht geeignet die
städtebaulichen und erschließungstechnischen Nachteile dieser Variante bzw. die Abwei-
chungen von den ursprünglichen Planungszielen zu rechtfertigen.

Auch vor dem Hintergrund des Artenschutzes erscheint der Erhalt von 700 m² Gärten zu
Lasten der ursprünglichen Planungsziele als unverhältnismäßig, da die Arterfassung¹⁵ eher
weit verbreitete und nicht gefährdete Tierarten (bis auf den Seefrosch; Rote Liste Stufe 3)
als im Gebiet ansässig festgestellt hat. Sowohl quantitativ wie auch qualitativ ist der Aus-
gleich der zusätzlich beanspruchten 700 m² möglich, ohne dass dies zu nennenswerten
größeren Beeinträchtigungen der betroffenen Arten führt.

3 Zusätzliche Angaben

Nachfolgend werden die technischen Grundlagen der Datenermittlung dargestellt und, so-
weit erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung der verbleibenden erheblichen Auswirkun-
gen vorgeschlagen.

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Ver- fahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

- Baugrunduntersuchung durch U/C-tec Umweltconsulting + Technologie GmbH; 2005
Boden: Rammkernsondierung, Tiefe bis max. 5 m.
Grundwasser: Versuche zur Versickerungsfähigkeit bis max. 2 m Tiefe nach Earth ma-
nual.
- Lärmgutachten/Fachtechnische Stellungnahme durch von Rekowski und Partner; 2005

¹⁵ SPANG, FISCHER, NATZSCHKA (2006) Arterfassung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange

Lärm: Die heutige Situation wurde mittels Schallpegelmessungen erfasst

- Artenerfassung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange durch Spang, Fischer, Natzschka GmbH; 2006

Fledermäuse: 4 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden des Juni und Rufanalyse mit einem Ultraschall-Detektor sowie Sichtbeobachtungen. Quartiersuche und -untersuchungen.

Vögel: 4 Begehungen im Juni mit Registrierung von Reviergesängen sowie Sichtbeobachtungen.

Amphibien: Begehungen im Mai und Juni während der Abend- und frühen Nachtstunden, um rufende Amphibien zu erfassen und die Teiche mit dem Kescher auf Fortpflanzungsstadien zu untersuchen.

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Untersuchungen, Stellungnahmen und Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Nach derzeitigem Kenntnissstand verbleiben nach Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur die Auswirkungen durch den dauerhaften Verlust freier Bodenfläche als erhebliche nachteilige Auswirkungen. Gemäß § 4 Absatz 3 BauGB unterrichten die Behörden die Kommunen nach Abschluss des Verfahrens, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Amphibienpopulation ist nach 5 Jahren sowohl im Plangebiet als auch im Bereich der externen Ausgleichsflächen zu überprüfen.

Da ansonsten nach Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen verbleiben, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Allerdings sollte bei sämtlichen Maßnahmen der langfristige Erfolg der geforderten Zielsetzungen hinsichtlich Vermeidung, Minderung und Ausgleich beobachtet und gesichert werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Heidelberg schafft mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Handschuhsheim Beethovenstraße Ost die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung für Wohnen im Innenbereich. Mit dieser Form der Innenentwicklung wird auch im Sinne des Umweltschutzes und des Bauplanungsrechts (§ 1a Absatz 2 Baugesetzbuch) die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gering gehalten.

Die Verdichtung der vorhandenen Wohnnutzung ist städtebaulich wie ökologisch zweckmäßig, da das Plangebiet günstig zur Innenstadt, zur ÖPNV-Anbindung, zur Hauptverkehrsachse und zu einem Stadtteilzentrum liegt. Planungsrechtlich ist die Nutzung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet, da dieser für das gesamte Gebiet bereits eine bauliche Nutzung vorsieht.

Bislang sind allerdings nur rund 24 % des Plangebietes bebaut und versiegelt und sowohl ökologisch wie auch städtebaulich wird das Plangebiet als Gebiet mit eigenem Charakter wahrgenommen. Dies ist in der Abwägung nach erfolgter Umweltprüfung, die auch die Eingriffsregelung beinhaltet, zu berücksichtigen und hat dazu geführt, dass auf die im Vorent-

wurf vorgesehene Durchwegung mit zentralem Platz sowie auf Erweiterungsmöglichkeiten am Bestand verzichtet wird. Damit werden statt der ursprünglichen 43 % aktuell 55 % der Flächen im Geltungsbereich unverändert übernommen.

Als Ergebnis der Umweltprüfung können aufgrund der Lage im Innenbereich und des vorhandenen Inventars erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung (im naturschutzrechtlichen Sinn) ebenso ausgeschlossen werden wie Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgüter, die nicht vorhanden sind.

Unter der Voraussetzung, dass alle vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und (externe) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, verbleiben für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima und Luft sowie für den Menschen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden durch die Vermeidungs-, Minderungs- und externen Kompensationsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert. Dies gilt im vorliegenden Fall auch für die im Plangebiet angetroffenen besonders geschützten Tierarten, da sie als eher weit verbreitete Arten und Kulturfolger nicht gefährdet sind (bis auf den Seefrosch; Rote Liste Stufe 3), da der Grünflächenanteil im Stadtteil Handschuhsheim insgesamt sehr hoch ist, da er im Geltungsbereich immer noch bei 50 % (ohne Dachbegrünung) liegen wird und da die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von den betroffenen Arten gut angenommen werden. Auch hinsichtlich des Artenschutzes ist somit bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und (externen) Ausgleichsmaßnahmen keine Verschlechterung der Gesamtsituation zu erwarten, so dass auch die zuständige und im Verfahren beteiligte Behörde den Eingriff nicht untersagt und, soweit der Verursacher den ihm auferlegten Verpflichtungen nachkommt, damit auch der spätere eigentliche Eingriff bereits mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zugelassen wird.

Allein bezüglich des Schutzguts Boden sind durch die Versiegelung freier Bodenfläche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, da ohne Entsieglungsmöglichkeiten an anderer Stelle der Eingriff nicht bzw. nicht vollständig ausgleichbar ist. Daher ist eine Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB erforderlich. Als Ersatz werden vormals intensiv genutzte Ackerflächen extensiviert und teilweise mit Gehölzen bepflanzt, so dass dort die natürliche Bodenentwicklung wieder einsetzt.

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. 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.

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

Anhang

Planungsgrundlagen, Literaturverzeichnis

- BLAB J. (1993) Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Greven – Kilda Verlag.
- BLAB J., RIECKEN U. (1993) Grundlagen und Probleme einer Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands, Greven – Kilda Verlag.
- BLAB J.; TERHARDT A.; ZSIVANOVITS K-P. (1989) Tierwelt in der Zivilisationsgesellschaft, Greven – Kilda Verlag.
- ELLENBERG, H. (1986): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen, Stuttgart – Verlag Eugen Ulmer.
- HABER et al. (1993) Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Baden-Baden – Nomos Verlagsgesellschaft.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDENTWICKLUNG, WOHNEN, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (1995) Ausgleichsabgabenverordnung (AVV) – Werteliste nach Nutzungstypen, Wiesbaden.
- HÖNES, E.-R. (1991) Zur Schutzkategorie historischer Kulturlandschaft, Nat. u. Landschaft Nr. 66 (2), S. 87–90.
- INNENMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (1990) Städtebauliche Klimafibel, Stuttgart.
- JEDICKE E. (1990) Biotopverbund, Stuttgart – Verlag Eugen Ulmer.
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG, LANA (Hrsg.) 1996, Methodik der Eingriffsregelung Teil III, Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Stuttgart.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (1995) Datenschlüssel der Naturschutzverwaltung, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (1992) Materialien zur Landschaftspflegerischen Begleitplanung in Baden-Württemberg, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (1993) § 24a Kartierung Baden-Württemberg Kartieranleitung, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (1993) Materialien zur Grünordnungsplanung, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (1992) Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten, Karlsruhe.
- KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart – Verlag Eugen Ulmer.
- MITSCHANG S. (1993): Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung, Berlin – Erich Schmidt Verlag.
- NOHL W. (1986) Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, hrsg. von: Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen.
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (Hrsg.) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hannover
- REGIONALVERBAND UNTERER NECKAR (1992) Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim.
- REKOWSKI UND PARTNER (1995) Fachtechnische Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“.
- RIECKEN U.; RIES U.; SSYMANK A. (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland, Greven – Kilda Verlag.
- SCHMITHÜSEN, J. (1952) Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Hrsg. Institut für Landeskunde, Bad Godesberg.

WÖBSE, H.-H. (1992): Historische Kulturlandschaften, Garten und Landschaft 1992 (6), S. 9–12.

U/C-TEC UMWELTCONSULTING + TECHNOLOGIE GMBH (2005) Baugrunduntersuchung.

Empfohlene Obstsorten für lokalen Anbau in der Rheinebene*

Apfelsorten	Genußreife (Monat)	Wuchs	Frucht
Blenheimer Goldrenette	X-II	stark, breit	saftig, angenehmer Geschmack
Brauner Matapfel	XII-V	stark	mittelgroß, stark säuerlich
Brettacher	XI-III	groß, breit	sehr saftig, fruchtig herb bis süßlich
Freiherr von Berlepsch	XI-III		feinsäuerlich, sehr aromatisch, hoher Vitamin C -Gehalt, alternierend, Spitzensorte für alle Verwendungen
Gewürzluiken**	XI-III	stark, breit, kugelig	mittelgroß, saftig, angenehm säuerlich
Goldparmäne**	XI-II	stark, hoch	süßlich, fruchtig, Alternanz
Harberts Renette**	XII-II	sehr stark, sehr große breitkugelige Krone	saftig, guter Geschmack
Jakob Fischer**	IX-X	stark, breit, kugelig	frühe Sorte, feinsäuerlich bis süß, weich-saftig, groß, rot
Jakob Lebel**	XI-XII	sehr stark, kugelig	fruchtig, mild, sehr saftig, später mürbe, groß, gelbgrün, rot geflammt
Kaiser Wilhelm**	II-III	sehr stark, kugelig	leichtes Arome, mäßig saftig, mittelgroß, grüngelb, rot geflammt
Transparent aus Croncels		breit, kugelig	süß, fruchtig
Rheinischer Bohnapfel**		stark, kugelig	Mostapfel, sehr guter Koch- und Backapfel, Alternanz
Trierer Weinapfel		mittel	Mostapfel
Winterprinzenapfel		mittel	Mostapfel, Koch- und Backapfel, mildwürzig
Weißer Wachsrenette			
Birnensorten			
Clapps Liebling**	VIII/IX	mittel	süßsäuerlich, saftig, reife Früchte werden schnell teigig
Doppelte Philipps	X		mäßig saftig, süß-feinherb, hoher Ertrag
Frühe aus Trévoux**			
Gräfin von Paris**	XI-II	mittel	herb, schwach aromatisch, sehr saftig, regelmäßig und guter Ertrag
Stuttgarter Geishirtle	VIII-IX	mittel	klein-mittel, süß, sehr saftig, Sommerbirne
Williams Christbirne**	IX	mittel	gelb, leicht rötlich, sehr saftig, süß, würzig, Ertrag reichlich
Oberösterreichische Weinbirne		stark	Mostbirne
Schweizer Wasserbirne		sehr stark, hoch	Mostbirne

* traditionell angebaute und bewährte Sorte, ** braucht zur Bestäubung mindestens zwei andere Sorten in der Nachbarschaft

Bestandsplan

siehe beigefügter Plan

Grünflächenplan

siehe beigefügter Plan

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Relevante Umweltbelange im Planungsverfahren waren der Arten-, Naturschutz, der Bodenschutz, die Grünordnung und der Immissionsschutzes.

Den Belangen des Arten- und Naturschutzes wurde im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass auf die im Vorentwurf vorgesehene Durchwegung mit zentralem Platz sowie auf Erweiterungsmöglichkeiten am Bestand verzichtet wird. Damit werden statt der ursprünglichen 43 % aktuell 55 % der Flächen im Geltungsbereich unverändert übernommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung (im naturschutzrechtlichen Sinn) können ebenso ausgeschlossen werden wie Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgüter, die nicht vorhanden sind.

Unter der Voraussetzung, dass alle vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und (externe) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, verbleiben für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima und Luft sowie für den Menschen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden durch die Vermeidungs-, Minderungs- und externen Kompensationsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert. Dies gilt im vorliegenden Fall auch für die im Plangebiet angetroffenen besonders geschützten Tierarten, da sie überwiegend als eher weit verbreitete Arten und Kulturfolger nicht gefährdet sind, da der Grünflächenanteil im Stadtteil Handschuhsheim insgesamt sehr hoch ist, er im Geltungsbereich immer noch bei 50 % (ohne Dachbegrünung) liegen wird und die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von den betroffenen Arten gut angenommen werden. Hinsichtlich des Artenschutzes ist bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und (externen) Ausgleichsmaßnahmen keine Verschlechterung der Gesamtsituation zu erwarten, so dass auch die zuständige und im Verfahren beteiligte Behörde den Eingriff nicht untersagt und, soweit der Verursacher den ihm auferlegten Verpflichtungen nachkommt, damit auch der spätere eigentliche Eingriff bereits mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zugelassen wird.

Allein bezüglich des Schutzguts Boden sind durch die Versiegelung freier Bodenfläche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, da ohne Entsieglungsmöglichkeiten an anderer Stelle der Eingriff nicht bzw. nicht vollständig ausgleichbar ist. Als Ersatz werden vormals intensiv genutzte Ackerflächen extensiviert und teilweise mit Gehölzen bepflanzt, so dass dort die natürliche Bodenentwicklung wieder einsetzt.

Den Belangen des Immissionsschutzes wurde im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass entsprechende Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren (passiver Schallschutz) aufgenommen wurden. Die nach schalltechnischer Untersuchung bestehenden Verkehrslärmimmissionen resultieren aus bereits vorhandenen Belastungen im Bestand. Das Vorhaben selber löst Immissionen, welche die zulässigen Richtwerte überschreiten, aus.

Hinsichtlich der Grünordnung wurden die im Rahmen des Ausgleichs im Plangebiet möglichen Maßnahmen in Verbindung mit einem Grünflächenplan flächenscharf zugeordnet.

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 BauGB wurde nach Vorberatung im Bauausschuss in der Gemeinderatssitzung am 17.03.2005 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt –Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – Nr. 14 am 06.04.2005.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) fand nach Ankündigung im Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – Nr. 49 am 07.12.2005 in Form eines gemeinsamen Erörterungstermins für Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 19.12.2005 statt. Im Zeitraum vom 19.12.2005 bis zum 18.01.2006 bestand ergänzend die Möglichkeit in die im technischen Bürgeramt und im Internet bereitgestellten Pläne Einsicht zu nehmen und sich zur Planung zu äußern.

In der Informationsveranstaltung wurden Anregungen zu den Themenbereichen „Unvereinbarkeit mit dem Stadtentwicklungsplan“, „unzureichende Planung des Wohnraumbedarfs“, „Mieterinteressen“, „Gestaltung“, „Verkehr“ und „Umweltauswirkungen“ vorgebracht.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde daher die Planung im Hinblick auf die vorgebrachten Anregungen überprüft, eingegangene alternative Planungsvorschläge in die Umweltprüfung einbezogen und die Planung hinsichtlich der Erschließung, Versiegelung und Grünflächenanteil überarbeitet.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurde mit Schreiben vom 01.12.2005 eingeleitet. Am 19.12.2005 fand – gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – ein Erörterungstermin statt. Im Zeitraum vom 19.12.2005 bis zum 18.01.2006 bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Hinweis auf die geologische Beschaffenheit des Geländes,
- Vorschlag einer alternativen städtebaulichen Lösung, welche einen größeren Erhalt der bestehenden Gartenflächen verspricht,
- Hinweis auf im Plangebiet vorkommende Amphibien.

Die Hinweise zur geologischen Beschaffenheit wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Planungsalternative und die Amphibienvorkommen einbezogen, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden in die Planung eingearbeitet. Nach Vorberatung im Bezirksbeirat am 26.03.2007 und im Bauausschuss am 17.04.2007 hat der Gemeinderat am 16.05.2007 für den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in der Fassung mit 19 Wohneinheiten vom 12.12.2006 die **öffentliche Auslage der Planunterlagen** (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.12.2006, die Begründung, der Umweltbericht, vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, umweltrelevante Information (Artenerfassung, Lärmgutachten) wurden vom 24.05.2007 bis zum 27.06.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – Nr. 20 vom 16.05.2007 bekannt gemacht. Parallel zur Auslegung im Technischen Bürgeramt standen die oben genannten Informationen im selben Zeitraum im Internet zum Abruf zur Verfügung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden von 8 Bürgern Anregungen eingebracht, welche die Themenkomplexe aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

gung aufgreifen. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 16.05.2007 zur Stellungnahme aufgefordert und haben im Zeitraum bis zum 24.06.2007 insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Überprüfung der alternativen Planungsvorschläge,
- Überprüfung des durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur- und Landschaft,
- Abweichung von den Zielen des Stadtentwicklungsplans,
- Zunahme des Verkehrsaufkommens,
- Aufnahme des Hinweises, dass die Lärmbelastung in den Nachtstunden über den einschlägigen Richtwerten liegt.

Die Stellungnahmen wurden zum Anlass genommen Ergänzungen und Präzisierungen der Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen:

- Rechtsgrundlage BauGB Rechtsstand 01.01.2007,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1,
- Konkretisierung der Zahl der Vollgeschosse durch Beifügen einer erläuternden Skizze und Streichen des Zusatzes UG in der Nutzungsschablone für die Baugebiete W 11, W 14 und W 17.
- Für Baugebiete, die außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplans liegen, werden Art und Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO festgesetzt.
- Die bisher vorgesehenen Leitungsrechte werden um die Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom AG ergänzt.
- Es wird der Hinweis ergänzt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere in den Nachtstunden überschritten werden.

Da die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde auf die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung verzichtet und die Beteiligung auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden beschränkt. Mit Schreiben vom 31.08.2007 wurden folgende Betroffene und Behörden zur Stellungnahme bis zum 17.09.2007 aufgefordert: Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Untere Baurechtsbehörde – Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg; Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH).

Für den Bebauungsplanentwurf vom 01.08.2007 ergaben sich aus den Anregungen der beschränkten Beteiligung kein Änderungsbedarf.

Im Nachgang zum Vereinfachten Änderungsverfahren brachte der **Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V.** (LNV) mit Schreiben vom 25.10.2007 weitere Anregungen zu folgenden Themen ein, die sich weitgehend mit denen aus den vorangegangenen Beteiligungsschritten decken:

- höherer Erschließungsaufwand der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Variante,
- größere Anzahl zu fällender Bäume der gewählten Variante im Vergleich zur im Rahmen der Beteiligung angeregten Variante des LNV.

Die Vor- und Nachteile der LNV-Variante wurden im Verfahren ausreichend dargelegt und bei der Bewertung der Planungsalternativen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Erschließung bietet die LNV-Variante keine vorteilhaftere Lösung, unter Berücksichtigung der betroffenen Baumarten und des möglichen Ausgleichs wird der Unterschied bei den zu fällen/erhaltenden Bäumen nicht als so erheblich eingestuft, dass er ein Ausschlusskriterium für die Entwurfsvariante wäre.

Die eingebrachten Anregungen führen zu keiner Änderung der Planung.

3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Vergleich der 3 im Rahmen der Umweltprüfung untersuchten Varianten zeigt, dass eine Verbesserung gegenüber dem Vorentwurf der GGH durch Zugewinn an Bestandserhaltung möglich ist. Bei dem Entwurf i. d. F. vom 12.12.2006 der GGH um rund 17 % und bei dem Vorschlag der Landesnaturschutzverbände um rund 22 %. Zwangsläufig erhöht sich auch der künftige Grünflächenanteil im Geltungsbereich von 43 % auf 50 % bzw. 55 %.

Beim Vergleich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzen aller 3 Varianten bestätigt der vergleichbare Ausgleichserfüllungsgrad für die jeweils betroffenen tatsächlichen Eingriffsflächen, dass keine Variante einen entscheidenden Vorteil gegenüber den anderen hat. Einziger nennenswerter Unterschied ist die mögliche Verbesserung bei der Bestandserhaltung.

Während diese Verbesserungen sich bei dem vorliegenden Entwurf der GGH ohne Abstriche an den wesentlichen Planungszielen erreichen lassen, müssen für die zusätzlichen Verbesserungen bei dem Vorschlag der LNV über den Verzicht auf die Durchwegung und den ursprünglich geplanten Quartiersplatz hinaus weitere Abstriche bei den Planungszielen gemacht werden. Ein Zugewinn von rund 700 m² bzw. 5 % Grünflächenanteil erscheint nicht geeignet die städtebaulichen und erschließungstechnischen Nachteile dieser Variante bzw. die Abweichungen von den ursprünglichen Planungszielen zu rechtfertigen.

Auch vor dem Hintergrund des Artenschutzes erscheint der Erhalt von 700 m² Gärten zu Lasten der ursprünglichen Planungsziele als unverhältnismäßig, da die Arterfassung¹⁶ eher weit verbreitete und nicht gefährdete Tierarten (bis auf den Seefrosch; Rote Liste Stufe 3) als im Gebiet ansässig festgestellt hat. Sowohl quantitativ wie auch qualitativ ist der Ausgleich der zusätzlich beanspruchten 700 m² möglich, ohne dass dies zu nennenswerten größeren Beeinträchtigungen der betroffenen Arten führt.

Anlagen

SPANG, FISCHER, NATZSCHKA (2006) Arterfassung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange.

VON REKOWSKI UND PARTNER BERATENDE INGENIEURE (2005) Fachtechnische Stellungnahme (Schall).

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND ORTSGRUPPE HEIDELBERG (o.J.) Amphibien im Musikerviertel.

¹⁶ SPANG, FISCHER, NATZSCHKA (2006) Arterfassung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange