

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan
"Handschuhsheim - Wohnbebauung
Beethovenstraße Ost"
hier: Zustimmung zum Antrag des
Vorhabenträgers und Einleitung des
Verfahrens für einen vorhabenbezogenen
Bebauungsplan**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	01.03.2005	N		
Gemeinderat	17.03.2005	Ö		

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (GGH) zu.*
2. *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den im Lageplan (Plan vom 09.02.2005) gekennzeichneten Bereich.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss
A 2	Antrag der GGH, Schreiben vom 28.01.2005 (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien)
A 3	Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan vom 20.09.2004
A 4	Übersichtsplan

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

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

SL5 Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6 Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

SL 13 Dichtere Bauformen

Begründung:

Baulandpotentiale im Innenbereich zu erschließen, wirkt der Zersiedlung der Landschaft entgegen und spart Kosten durch Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.

Ziel/e:

WO1 Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr

WO4 Verdrängungsprozesse verhindern

Begründung:

In Heidelberg gibt es erkennbar ein Wohnungsdefizit. Betroffen sind vor allem Familien, die gezwungen sind, ins Umland abzuwandern. Diejenigen, die in Heidelberg ihren Arbeitsplatz haben, werden zu Pendlern, die Verkehr erzeugen.

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

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

Q 1 Solide Haushaltswirtschaft

Begründung:

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

Begründung:

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) verfügt östlich der Beethovenstraße, zwischen Richard-Wagner-Straße und Mozartstraße über mehrere Grundstücke. Die Grundstücke sind straßenseitig mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Im Zuge von Sanierungsüberlegungen hat die GGH die Entwicklungspotentiale dieses Bereiches städtebaulich untersucht.

Der Bereich zwischen Beethovenstraße und Steubenstraße eignet sich aufgrund der Grundstückszuschnitte hervorragend für eine innerstädtische Nachverdichtung. Aufgrund der Grundstückstiefe sind die Grundstücke für eine rückwärtige Bebauung geeignet. Die Planung ermöglicht für ca. 20 neue Einheiten Wohnraum in begehrter Lage von Handschuhsheim zu schaffen. Die Nähe zu den Nahversorgungseinrichtungen Handschuhsheim, die Lage zum ÖPNV in der Steubenstraße und vor allem die ruhige Lage, die keine weiteren aufwendigen Lärmschutzmaßnahmen notwendig macht, erlaubt eine enorme Wertsteigerung der Grundstücke.

Mit der Planung können die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes 2010 verwirklicht werden, wobei der Planungsschwerpunkt auf die Schaffung von Wohnraum für Familien und Senioren gelegt wurde.

Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 BauGB. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die Erschließung zu gewährleisten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da Baurecht geschaffen wird, sollte das Projekt in das geplante Baulandmanagement einbezogen werden.

Die GGH hat daher mit Schreiben vom 28.01.2005 den Antrag (Anlage 2) gestellt, das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten und das für die Errichtung der Wohnbebauung erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Um die Gemeinde von den Erschließungs- und Planungskosten zu entlasten, soll das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

Mit der Durchführung des Planverfahrens hat die GGH das Architekturbüro Frank und Kramer beauftragt. Ein erster Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros ist in dem Antrag enthalten (Anlage 3).

Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,26 ha.

Die Anhörung des Bezirksbeirates erfolgt nach Ausarbeitung des Entwurfes, da in diesem Verfahren keine neuen Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden. Dieses Verfahren entspricht dem Grundsatzbeschluss Haupt- und Finanzausschuss zur Anhörung der Bezirksbeiräte bei Planungsverfahren des Stadtplanungsamtes.

gez.

Beate Weber