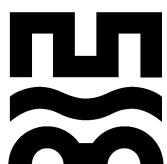


Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim Wohnbebauung Beethovenstraße Ost



Begründung, Teil A: Städtebaulicher Teil
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB



**Stadt
Heidelberg**

Stadtplanungsamt

Begründung Inhaltsverzeichnis

Teil A - Städtebauliche Begründung

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

9.2.1	Zahl der Vollgeschosse	11
9.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	11
9.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
9.4.	Stellplätze und Garagen	13
9.5.	Nebenanlagen	13
9.6.	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	14
9.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
9.8.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	14
9.9.	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Flächen	15
9.10.	Verwendungsverbot im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
10.	Verfahrensablauf	15
10.1.	Aufstellungsbeschlusses:	15
10.2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	16
10.2.1	Öffentliche Informationsveranstaltung	16
10.2.2	Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	16
10.3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	17
10.3.1	Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung	17
10.4.	Überarbeitung des Vorentwurfs nach Auswertung der vorliegenden Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	18
11.	Bewertung der Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, auch unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Ergebnisse des Umweltberichts	18
11.1.	„Verstoß gegen den Stadtentwicklungsplan durch eine zu hohe Nachverdichtung“	19
11.2.	„Auswirkungen der Bebauung auf andere Quartiere in der Nachbarschaft, befürchtete Änderung des Gebietscharakters“	19
11.3.	„Prognostizierter Wohnraumbedarf steht nicht im Einklang mit einer rückläufigen demographischen Entwicklung“	20
11.4.	„Leerstand des Wohnungsbestandes der GGH“	21
11.5.	„Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit der Bewohner“	21
11.6.	Geplante Wohnbebauung hat Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und das Klima	23
11.7.	Beeinträchtigung der Wohnruhe im Quartierinnenbereich	23
11.8.	Erhöhtes Verkehrsaufkommen	23
11.9.	Verschärfung der Stellplatzsituation	23
11.10.	Wertminderung der durch die Mieter getätigten Investitionen in Häusern und Gärten	24

Anlage Teil A: Vorentwurf in der Fassung vom 18.11.2005

Anlage Teil A: Gestaltungsplan zum Vorentwurf in der Fassung vom 22.10.2005

Teil B Umweltbericht

Begründung, Teil A

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 tlw. (Haydnstraße),
13772/1, 13772/3, 13772/2 (Weg), 13772/5, 13772/6, 13772/7, 13772/4, 13772/20 tlw. (Bachstraße),
13774/1, 13774/6, 13774/7, 13774/5 (Weg)

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan vom 01.03.2007.
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,26 ha.

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 Meter. 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 Quartiere 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 Neubau-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 11 Einheiten hochwertigen Wohnraum in Doppel-, Reihen- und freistehenden Ein-Familienhäusern 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

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

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 Stadtentwicklungsplan 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 städtebauliche 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 intensive 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 konkurrierende 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 2003 wird als Entwicklungsziel u.a. bezahlbarer Wohnraum für Familien und Senioren formuliert. Die GGH stellt 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 mit ein.

Bei den Zielen und Maßnahmen handelt es sich überwiegend um generelle stadtteilbezogenen 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 hier 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, Natzschke im Auftrag von Regioplan
- Baugrunduntersuchung, U/C-tec Umweltconsulting GmbH

Da es sich um umweltrelevante Fachplanungen und Gutachten handelt, wird auf den Umweltbericht (Teil B der Begründung, Kap. 1b) verwiesen.

7. Bestehende städtebauliche Rahmenbedingungen

7.1. Baustruktur

Die Bebauung entlang der Beethovenstraße ist im Bereich zwischen Mozartstraße und Richard-Wagnerstraße 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 Meter 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 Meter Breite vorhanden.

7.2. Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

7.3. Stadtbild und Gebäudetypologie

Die Gebäude im Plangebiet datieren aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts. 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 der 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. Diese sind die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen.

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

7.4.2 ÖPNV

In ca 100 Metern 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.

Dennoch hat eine Stellplatzzählung in den umliegenden Straßen ergeben, dass die zur Verfügung stehenden Stellplätze nicht vollständig ausgenutzt sind. Die Stellplatzzählung 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 wurden dabei jedoch nur die Anzahl der Stellplätze, die nach STVO zulässig sind. Von den zulässigen 391 Stellplätzen waren dabei 360 Stellplätze am 27.07.2006 und 332 Stellplätze 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 tlw. (Haydnstraße) und 13772/20 tlw. (Bachstraße) sowie der Mistwege 13766/2, 13772/2 und 13774, die im Eigentum der Stadt Heidelberg sind.

¹ Donnerstag, 27.07.2006 und Dienstag 22.08.2006

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").

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

Während der Blockinnenbereich des nördlichen und mittleren Quartiers von Bebauung freibleiben soll und weiterhin als private Grünfläche genutzt wird, wird im südlichen Quartier eine Nachverdichtung für eine aus drei Gebäuden bestehende Hausgruppe für möglich gehalten.

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

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

8.2. Erschließung

Die 8 geplanten Gebäude entlang der Erschließungsstraßen sind voll erschlossen. Die Haupteerschließung der Häuser im Innenbereich des südlichen Quartiers erfolgt über einen 2,75 Meter breiten befahrbaren Weg, über den ebenfalls die den drei Häusern zugeordneten Stellplätze angefahren werden können. Von dem Weg zweigen schließlich ca. 1,5 Meter breite Wohnwege zu den Hauseingängen ab, die nicht der Fahrerschließung dienen sollen. Dieser Wohnweg bedient gleichzeitig die Gärten der bestehenden und der geplanten Bebauung. Hausmüll wird an den Wohngebäuden gesammelt bzw für das südliche Quartier am Abholtag auf dem dafür vorgesehenen Müllsammelplatz am Straßenrand bereitgestellt.

8.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Inneren des südlichen Quartiers wird auf den den Häusern zugeordneten Stellplätzen entlang des inneren Erschließungswegs 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 Ordnungsstrukturen wie Grenzverläufe und Erschließungsbereiche durch mit Sandstein befüllte Gabionen in einer Höhe von ca. 2,00 m gekennzeichnet. Über die gestalterische Ebene hinaus dienen die Körbe dem ökologischen Kleinklima im Gebiet.

Durch die angestrebte Bebauungsstruktur entstehen im Regelfall für die Neubauten Gartenanteile von ca. 8,50 –11,00 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 Tiefe der Gärten für die bestehende Bebauung verringert sich dort, wo Grundstücksanteile der Neubebauung zugeschlagen werden. Sie reduziert sich bis auf ca. 9,00 m, gemessen zum Hauptbaukörper.

Pergolen mit eingeschobenen Remisen bilden Pufferbereiche im Übergang zwischen den privaten Gärten bzw. den Erschließungswegen im südlichen Quartier. Terrassen werden als Holzroste erstellt. Die Neubauten erhalten zusätzlich nach Osten hin Fassadenbegrünungen. Wege werden mit offenporigen Belägen ausgestaltet.

8.5. Technische Ver- und Entsorgung:

Entwässerung:

Im südlichen Quartier wird das gesamte Schmutzwasser über eine zentrale Hebeanlage und über einen Einpumpschacht den jeweiligen Kanälen zugeführt. Im nördlichen und im mittleren Quartier befindet sich die Hebeanlage jeweils in den einzelnen Gebäuden.

Da das Regenwasser nicht in der gewünschten Menge versickern kann, wird das anfallende Regenwasser der Gebäude in den Kanal eingeführt. Im südlichen Quartier geschieht dies über eine separate Pumpanlage. Das Regenwasser wird über den gleichen Einpumpschacht dem Kanal zugeführt. Die Pumpanlage wird als Fertigbauteil vorgesehen. Der Übergabeschacht und die Pumpanlage werden im Bereich der Zufahrt untergebracht.

Fernwärme / Erdgasversorgung:

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

Das südliche Quartier (Bachstraße / Mozartstraße) kann nicht mit Fernwärme versorgt werden, es erfolgt ein Gasanschluss aus der Beethovenstraße.

9. Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1. Art der baulichen Nutzung - Wohngebiet

- *„Zulässig sind Wohngebäude.*
- *Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur in Gebäuden zulässig, die an öffentliche Erschließungsstraßen grenzen; im rückwärtig liegenden Bereich (W 15) sind sie unzulässig.*

Die Bauflächen werden entsprechend den Zielen des Vorhaben- und Erschließungsplans als Wohngebiet festgesetzt. Die geplante Wohnnutzung steht im Einklang mit den Nutzungen in der Umgebung, wo sich vorwiegend Wohnen, im Plangebiet selbst sogar ausschließlich Wohnen vergleichbar mit der Nutzung in einem Reinen Wohngebiet entwickelt hat.

Im Innenbereich des südlichen Quartiers 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 sollen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nur in Gebäuden zulässig sein, die an öffentlichen Erschließungsstraßen grenzen. Auf diese Weise sollen etwaige Störungen durch Publikumsverkehr, zum Beispiel durch ein Steuerberatungsbüro oder eine Heilpraktiker-Praxis ausgeschlossen werden.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Zahl der Vollgeschosse

- *Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.*
- *In den Baugebieten W 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 sind 2 Vollgeschosse und ein Untergeschoss (II +UG) zulässig. Das Untergeschoss ragt im tiefer gelegten Quartierinnenbereich um 1 Geschoss über der Geländeoberfläche hinaus.*

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand, der durch überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt ist. Anstelle des für die Umgebungsbebauung typischen geneigten Dach bzw. des Dachgeschosses ist bei der geplanten Bebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss, das gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt ist.

Bereits die vorhandene Bebauung entlang der Beethovenstraße tritt im Quartierinnenbereich (Gartenseite) zusätzlich zu den 2 Vollgeschossen mit einem weiteren Untergeschoss in Erscheinung. Dieses Untergeschoss wird als Keller genutzt.

Bei der geplanten Bebauung wird das Untergeschoss auch zum Wohnen genutzt. Die Bebauung W 2, 4, 6, 10, 13 tritt daher zum Quartierinnenbereich mit 3 Geschossen in Erscheinung. Die Unterscheidung in 2 Vollgeschosse und einem Untergeschoss 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.

9.2.2 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 15) 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 Meter bis 1,45 Meter in der Differenz höher als die Traufhöhe der bestehenden Gebäude. Dieser Höhenunterschied ergibt sich aufgrund der Anhebung des Erdgeschossniveaus, da ansonsten die dem Quartierinnenbereich zugewandten Untergeschosse nicht die für heutige Wohnverhältnisse üblichen Geschosshöhen realisierbar gewesen wären. Der Höhenversatz im Straßenbild wird als vertretbar angesehen.

Die Bebauung im südlichen Quartierinnenbereich liegt bedingt durch den Geländeversatz insgesamt ca. 2 Meter tiefer, was sich günstig auf die Belichtungsverhältnisse auswirkt.

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 geplanten Haustypen im städtebaurechtlichen Sinn sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Infolgedessen sind im Rahmen der Umsetzung insbesondere bei den Doppelhäusern und Hausgruppen entsprechende Grundstücksteilungen vorzunehmen.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Beethovenstraße ist eine im architektonischen Sinn reihenhausartige Bebauung charakteristisch. 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 ein einheitliches Ensemble wirkt, wird im Plangebiet für die Gebäude Beethovenstraße Nr. 8-18, 24-34 und 40-54 ebenfalls 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 der Haustyp Reihenhaus im architektonischen Sinne bewahrt bleibt. Gleiches gilt für die bestehenden Doppelhäuser Beethovenstraße (Nr. 36/38, Nr. 20/22), Haydnstraße (Nr.5/7), Bachstraße Nr.6/8, Nr. 5/7).

Die überbaubaren Grundstücksflächen greifen entweder den Gebäudebestand auf oder umfahren die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Baukörper. Der Spielraum wurde eng bemessen, da der Vorhabenträger seine Planungsabsichten im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits konkretisiert hat.

Weiterhin soll die Geschlossenheit der Ensemblewirkung des Gebietes durch enge Festsetzungen auch für den Gebäudebestand bewahrt bleiben. Dies trifft sowohl für die bestehende als auch für die geplante Bebauung zu. Etwaige Anbauten an die vorhandene Bebauung entlang der Beethovenstraße würden das Ortsbild und die Ensemblewirkung beeinträchtigen. Die für den Gartenbereich typischen Vorbauten im Sockelgeschoss wurden in ihrem Bestand festgesetzt, so dass eine Aufstockung oder ein Ausbau oberhalb des Vorbaus nicht möglich ist. Mit dieser Festsetzung soll das einheitliche Erscheinungsbild auf der Gartenseite gewahrt bleiben.

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

Um die vorhandene einheitliche Bauflucht, die typisch für das Straßenbild in der Beethovenstraße ist, entlang der Beethovenstraße 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 setzt die Entwurfsvorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans konsequent um. Für die bestehende Bebauung lässt sich dieses Planungsziel nicht mehr in der Form realisieren als dies bei der geplanten Bebauung der Fall ist, so dass hier auf eine derartige Festsetzung verzichtet wurde.

9.4. Stellplätze und Garagen

- *Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.*
- *Stellplätze sind als offene Stellplätze auszuführen. Garagen sind unzulässig.*

Die Festsetzung schränkt die Zahl der Stellplätze insofern ein, als dass diese nur auf den Planeintrag vorgesehenen Flächen zulässig sind.

Die Festsetzung leitet sich für das südliche Quartier aus den gegebenen Örtlichkeiten ab. Das geplante Erschließungssystem lässt eine weitere Anordnung von Stellplätzen und die damit verbundenen notwendigen Flächen für Rangierbewegungen nicht zu.

Der Einschränkung der Zahl der Stellplätze, die hier indirekt erfolgt, kommt gerade bei der Bebauung im südlichen Quartierinnenbereich eine besondere Bedeutung zu, weil - jedenfalls bei 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 3 Stellplätzen (südliches Quartier) im Quartierinnenbereich wird als vertretbar und zumutbar angesehen. Mit dieser Festsetzung sind der Ort und die mögliche Anzahl der Stellplätze abschließend geklärt, ohne den Bebauungsplan wären darüber hinaus auch zusätzliche Stellplätze möglich.

Für die an den Erschließungsstraßen gelegene, neu geplante Bebauung soll zwar die Möglichkeit bestehen, den baurechtlich notwendigen Stellplatz zu realisieren, weitere zusätzliche Stellplätze in den Vorgartenzonen würden das Erscheinungsbild der Vorgärten jedoch beeinträchtigen.

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

Garagen sollen zur Vermeidung von zusätzlichen versiegelten Flächen ausgeschlossen werden.

9.5. Nebenanlagen

- *In den Baugebieten W 2, 4, 6, 10, 13, 15 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 flächenintensivere Nebenanlagen wie Schwimmbecken und Gartenhäuser unzulässig.

Zudem wirkt sich eine geordnete Verteilung der Nebenanlagen wie Gartenhäuser positiv auf das Ortsbild aus.

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 oder Einlauftrichtern oder Kies herzustellen. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu füllen.*
- *Die Dächer im W 2, 4, 6, 10, 13, 15 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 Abs.3 Landeswassergesetz 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 in der Nachbarschaft vorhandene Mischwassersystem eingeleitet.

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, 2 c) 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 dem Grundstück Flst.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. Jedoch ist es gemäß § 1a Absatz 3 BauGB möglich, den Eingriff an anderer Stelle auszugleichen. Informationen über geplante externe Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung, Kapitel 2c.3.3) aufgeführt.

9.9. 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 belastet.*

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, dient der Sicherstellung der Erschließung und der technischen Ver- und Entsorgung, da die im Innenbereich liegende Baufläche 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 dafür die Querschnitte der Erschließungswege nicht ausgelegt sind.

Für bestehende Leitungen unterhalb von vorhandenen Verkehrsflächen ist eine entsprechende Sicherung nicht erforderlich.

9.10. 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 Kleinf Feuerungsanlagen, 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 soll die Verwendung bestimmter Brennstoffe, die hinsichtlich des Emissionsverhaltens bedenklich sind, ausgeschlossen werden:

10. Verfahrensablauf

10.1. Aufstellungsbeschlusses:

Die Gesellschaft für Grund und Hausbesitz mbH hat mit Schreiben vom 28.01.2005 den Antrag gestellt, das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten und das für die Errichtung der Wohnbebauung erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat 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 (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

10.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 einer öffentlichen Informationsveranstaltung am Montag, den 19. Dezember 2005, 17.30 Uhr im Gemeindesaal der Katholischen Kirchengemeinde St.-Vitus e.V., Pfarrgasse 5a, in Handschuhsheim bestand zudem Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. 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 (siehe Anlage) mit insgesamt 19 Häusern vorgestellt. Der Vorentwurf beinhaltete gegenüber dem jetzt vorliegenden Entwurf auch die Nachverdichtung im Innenbereich des nördlichen und mittleren Quartiers. Hier waren pro Quartier jeweils 2 Doppelhäuser und damit insgesamt 8 Wohneinheiten mehr vorgesehen. Dieser Vorentwurf entsprach der Zielplanung des Vorhabenträgers, eine familienfreundliche Bebauung mit attraktiven öffentlichen Freiräumen zu realisieren.

Die Haupterschließung der Innenbereiche für das nördliche und südliche Quartier sollte über einen 2,75 bis 3,00 Meter breiten Fahrweg erfolgen, von dem zu den Häusern hin 1,50 Meter breite Wohnwege abzweigten.

Ein von Nord nach Süd verlaufender zusätzlicher Erschließungsweg zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und der geplanten Bebauung im Osten, jeweils mit einer Treppenanlage im Übergangsbereich zur Straße sollte ausschließlich der fußläufigen Erschließung dienen. Gemeinsam mit der im mittleren Quartier vorgesehenen zentralen Platzfläche, sollten diese Wege und Plätze den bereits im Gebiet lebenden und den neuen Bewohnern Raum zur Begegnung bieten.

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

10.2.2 Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sowohl vor, während der Frist der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, als auch im Anschluss daran trugen Bürger und Interessengemeinschaften Wünsche an die Planung vor.

33 Bürger setzten sich in Schriftform individuell mit der Planung auseinander.

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

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

10.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2005 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.

Es erschienen als Behörden: Naturschutzbeauftragte, Untere Naturschutzbehörde

10.3.1 Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung

Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten folgende Schreiben planungsrelevante Aspekte:

Behörde	
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	Es werden geotechnische Hinweise vorgebracht.
RNV GmbH Schreiben vom 13.12.2005	trägt keine Bedenken vor.
Stadtwerke Heidelberg AG Schreiben vom 24.01.2006	wünscht die Sicherung von Leitungsrechten in den Wohnwegen.
Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt Schreiben vom 09.12.2005	Belange werden nicht tangiert
Landesnaturschutzverband 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 Quartierinnenbereich 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 2d)
NABU-Gruppe Heidelberg des Naturschutzbund Deutschland e.V. <i>ohne Datum aus dem Jahr 2005</i>	legt eine Abhandlung über die im Plangebiet lebenden Amphibien in den künstlich angelegten Gartenteichen vor. Die Planung zerstört aus der Sicht des NABU den Lebensraum der Amphibien und verstößt aus seiner Sicht daher gegen das Bundesnaturschutzgesetz (Bundesartenschutzverordnung).

10.4. Überarbeitung des Vorentwurfs nach Auswertung der vorliegenden Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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 einerseits erkennbar, dass die vorliegende Planung in der Öffentlichkeit wenig Resonanz findet und insbesondere die bereits im Plangebiet wohnenden Bürgerinnen und Bürger sich schon durch die Veränderung der Ihnen vertrauten Umgebung und die Verkleinerung der Gärten durch die Planung beeinträchtigt fühlen.

Andererseits zählen die angebotenen Wohnformen zu einem Angebotssegment, welches in Heidelberg defizitär ist. Die vorgesehenen Wohnformen sind sehr beliebt, insbesondere bei jungen Familien mit Kindern.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung im Innenbereich einerseits und die Sicherung von stadtbildprägenden Quartieren und freiräumlichen Qualitäten andererseits nicht im gewünschten Maß in Einklang gebracht werden können, wurde der Umfang der Planung von 19 Wohnhäusern auf 11 Wohnhäuser reduziert.

Eine Bebauung im Innenbereich soll nur dort erfolgen, wo die freiräumlichen Qualitäten am wenigsten beeinträchtigt werden. Während der Bockinnenbereich des nördlichen und mittleren Quartiers von Bebauung freibleiben soll und weiterhin als private Grünfläche genutzt wird, wird im südlichen Quartier eine Nachverdichtung für möglich gehalten. Dort sollen wie bisher geplant 3 Wohnhäuser im Inneren des Quartiers realisiert werden. Das kleinere südliche Quartier ist dichter bebaut als die beiden nördlichen Quartiere, so dass der Grünflächenanteil nicht nur kleiner sondern auch isolierter ist und keinen vergleichbaren Stellenwert zu dem stark im Inneren begrünten nördlichen und mittleren Quartier hat.

Mit der Planung können die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes 2015 verwirklicht werden, insbesondere der Schwerpunkt der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, auch wenn die Planung hinter dem ursprünglichen Planungsziel von 19 Wohnhäusern zurückbleibt.

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnungsdefizits, eröffnet die Planung – wenn auch nur für 11 Wohnhäuser - für die potentiellen neuen Bewohner Chancen, ihre Wohnwünsche realisieren zu können. Es verbleiben trotz der Planung immer noch vergleichsweise sehr gute Wohnbedingungen für einen Wohnstandort im Ballungsraum – dem im Innenstadtgebiet gelegenen Einfamilienhaus mit eigenem, wenn auch in Teilbereichen nur mit kleinen 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, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung voranzustellen, leistet die Planung einen Beitrag zu familiengerechten Wohnen und der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum. Insgesamt wird die Planung daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten nunmehr für ausgewogen erachtet.

11. Bewertung der Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, auch unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Ergebnisse des Umweltberichts

Im folgenden wird zu den vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung genommen. Dabei ist zu beachten, dass sich die vorliegende Planung gegenüber dem in der Öffentlichkeit vorgestellten Vorentwurf geändert bzw. reduziert hat und somit einzelne Aspekte der Auseinandersetzung mit der Planung relativiert werden müssen.

11.1. „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 Dichtepans anzustreben. Vorrang bei einer Bebauung haben in der Regel diejenigen Gebiete, die dem Mittelpunkt der Stadt am nächsten und entlang der ÖPNV-Trassen liegen. Die geplante Wohnbebauung Beethovenstraße ist circa 100 Meter von einer Straßenbahntrasse entfernt. Die Entfernung zur Innenstadt (Bismarckplatz) beträgt nur circa 1,7 Kilometer. Damit erfüllt die Planung in diesem Bereich die formulierten Ziele des STEP.

Als weiteres Ziel benennt der STEP die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Derzeit gibt es im Marktsegment der bezahlbaren Wohnungen nach wie vor gravierende Versorgungsengpässe. Davon sind vor allem junge Familien mit Kindern und Gruppen mit besonderem Wohnungsbedarf betroffen. Wenn Heidelberg auch als Wirtschaftsstandort nicht gefährdet werden soll, ist ein nachfragegerechtes, bezahlbares Wohnungsangebot ganz besonders wichtig.

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 auftreten, wo siedlungsstrukturelle und freiräumliche Qualitäten zu berücksichtigen sind.

Der Anregung, dass das Maß der Nachverdichtung zu hoch ist, soll insofern gefolgt werden, dass das Bauvolumen von 19 auf 11 Häuser reduziert wird.

11.2. „Auswirkungen der Bebauung auf andere Quartiere 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 sich die bauliche Dichte erhöht und das Dach als Gestaltungselement in Form eines Flachdachs ausgebildet wird. Das Flachdach ist Ausdruck zeitgenössischer Architektur einerseits, es bietet die Möglichkeit, durch Dachbepflanzung den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, andererseits. Die Bauweise und die Kubatur ist aus der Umgebung ableitbar.

11.3. „Prognostizierter 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 steigt die Einwohnerzahl insgesamt zwischen 2003 und 2020 um rund 6.400 Personen (+4,3%) von ca. 148.500 auf 154.900 Einwohner an.²

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 hoch 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 ging 2002 von einem bestehenden Wohnungsdefizit für Heidelberg von rund 8.800 Wohnungen aus. In seiner Wohnraumbedarfsprognose geht es bis 2020 zusätzlich von einem Bedarf von weiteren 9.500 Wohnungen aus. Somit ergibt sich bis 2020 ein Gesamtbedarf von ca. 18.000 Wohnungen.

In einer Schätzung der Stadt Heidelberg müssen bis zum Jahr 2020, unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfs und der steigenden Nachfrage nach größeren Wohnungen, ca. 8.000 neue Wohnungen errichtet werden. Die Stadt Heidelberg geht dabei von einem jährlichen Neubaubedarf von 500 Wohnungen aus, da mit einer Abnahme der Bevölkerung erst ab dem Jahr 2030 gerechnet werden kann. Selbst bei einer abnehmenden Bevölkerung verlangt der Remanenzeffekt, dass noch Wohnungen gebaut werden, weil letztlich die Haushaltszahlen über die Wohnungsnachfrage bestimmen. Immer wieder zeigt sich, dass 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. Stadumbaumaßnahmen, wie die Entwicklung der Bahnstadt und die Mobilisierung der Innenpotentiale spielen dabei eine entscheidende Rolle und haben im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung politisch Vorrang.

In den neuen Wohngebieten Wieblingen - Schollengewann", Kirchheim - Im Bieth" einschließlich 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% der geschätzten Wohnungsbedarfes bis 2020 erfüllt werden.

Die Bahnstadt mit einer geplanten Wohnungsanzahl von 2550 Wohnungen³ allein reicht auf keinen Fall aus, sie lässt zudem keine fertiggestellten Wohnungen vor 2009/10 erwarten. Relativiert wird das Ergebnis, wenn die Planungen für die Bahnstadt nicht umgesetzt werden könnten.

² vgl. Stadt Heidelberg: Bevölkerungsentwicklung in Heidelberg nach Stadtteilen 2003 bis 2020, 2004

³ gemäß der 2003 beschlossenen Rahmenplanung

Über den Zeitpunkt und Umfang der Freigabe der den amerikanischen Streitkräften überlassenen Liegenschaften liegen der Stadt Heidelberg keine gesicherten Informationen vor. Aufgrund der neuen Mehrheitsverhältnisse nach den Wahlen im November 2006 und der bevorstehenden Präsidentschaftswahlen in den USA wird sich die Entscheidung über einen möglichen Abzug der US-Streitkräfte aus Heidelberg weiter verzögern. Die zuständigen Stellen in Heidelberg rechnen mit dieser Entscheidung in frühestens 5 Jahren und weiteren 5 Jahren als frühesten Termin für eine Verlegung. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum von einer spekulativen Entwicklung abhängig zu machen, ist nicht zu verantworten.

11.4. „Leerstand des Wohnungsbestandes der GGH“

Leerstehende Wohnungen bzw. Häuser der GGH befinden sich entweder in Objekten, die in absehbarer Zeit komplett saniert werden oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Einzelne Wohnungen werden auch 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.

11.5. „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 Gettoisierung 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 unterstellten Verlust an Bewegungsfläche unterstellt. Insofern fallen die von der Öffentlichkeit vorgetragene Bedenken gegen die Planung nur bedingt in die vom Gesetzgeber vorgesehenen Kategorien, die bodenrechtlich von Bedeutung sind.

Ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigender Planungsleitsatz ist die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. 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 immissionschutzrechtlichen Vorschriften nicht.

Die aufgeworfenen Bedenken im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschäftigen sich indirekt mit dem Thema der städtebaulichen Dichte. Die erreichbare Dichte wurde mit dem Entwurf und der Reduzierung auf 11 Häuser jedoch mittlerweile verringert.

Obwohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung gebunden ist, soll hilfsweise der Frage nachgegangen werden, ob die vom Gesetzgeber in der Baunutzungsverordnung geregelte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für eine vertretbare städtebauliche Dichte zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung in Abhängigkeit des vorliegenden Gebietscharakters (Wohnen) eingehalten wird.

In der Baunutzungsverordnung beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl in einem Reinen Wohngebiet und in einem Allgemeinen Wohngebiet 0,4. Die zulässige Grundfläche darf unter anderen 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 Quartiere 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) [ma. zulässig 0,6]
Nördliches Quartier	0,17	0,25	0,27
Mittleres Quartier	0,17	0,21	0,23
Südliches Quartier	0,17	0,28	0,38

Damit liegen die Werte in jeder Konstellation mit deutlichen Reserven unterhalb der Obergrenzen der BauNVO.

Weitere Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Abstände, Belichtung, Belüftung) ergeben sich aus den Vorschriften der Landesbauordnung, deren Anwendung jedoch dem Bebauungsplan nachgelagert ist und im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Tragen kommt. Hinsichtlich der Belüftung und Besonnung ist festzuhalten, dass durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung diese in ausreichender Form gewährleistet ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt an ausgewählten Gebäuden exemplarisch 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.

Nördliches Quartier	Grundstücksgröße [m ²]	Mittleres Quartier	Grundstücksgröße [m ²]	Südliches Quartier	Grundstücksgröße [m ²]
Beethovenstraße Nr. 54	296	Beethovenstraße Nr. 36	214	Beethovenstraße Nr. 12	138
Beethovenstraße Nr. 48	369	Beethovenstraße Nr. 28	318	Beethovenstraße Nr. 48	309
geplante Doppelhäuser W2	323 275	geplantes Einzelhaus W 10	411	geplante Hausgruppe WA 17	175 151 201

Im Vergleich werden die Grundstücksgrößen von 3 ausgewählten Reihenhausergruppen mit guter Lagegunst im Stadtteil Handschuhsheim, jeweils bezogen auf ein Mittelhaus⁴ gegenübergestellt.

	Grundstücksgröße [m ²]
Langgewann Reihenhausergruppe 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

⁴ 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

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 das Erfordernis der Bereitstellung von privaten Kinderspielplätzen, wenn sich dieser im konkreten Fall als entbehrlich erweist. Dies ist bei Einfamilienhäusern der Fall, da die dazugehörigen Freiflächen einen Aufenthalt und Spiel im Freien ohnehin gewährleisten.

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 können jedoch auch ohne diese Planung eintreten und sind 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 Quartier vor. Auf diese Flächen wurde im Rahmen der planerischen Abwägung verzichtet, um für einen Teil der Bestandsbebauung größere Gartenflächen zu erhalten. Zudem bleibt im nördlichen und mittleren Quartier eine größere Gartenfläche im Inneren erhalten, als die beim Vorentwurf der Fall war.

11.6. 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 (externe) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, verbleiben für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima und Luft sowie für den Menschen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Im übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

11.7. Beeinträchtigung der Wohnruhe im Quartierinnenbereich

Um die Erschließungsflächen im Quartierinnenbereich gering zu halten, sind Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die ausgewiesenen Flächen entsprechen dem in der Landesbauordnung festgestellten 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 im Innenbereich des südlichen Quartier 3 Stellplätze 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.

11.8. Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Es ist fraglich, ob eine Zunahme des PKW-Verkehrs in den umliegenden Straßen durch nunmehr 11 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 Quartiers und bei anderer Gebäudetypologie die gleiche Anzahl von Wohneinheiten schaffen, wie dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist.

11.9. 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 Stellplatzzählung hat jedoch ergeben, dass in den umliegenden Straßen in zumutbarer Entfernung noch Stellplätze 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 zugesperrt werden, weil zumutbare Wege zu abgestellten PKW, nicht in Kauf genommen werden. Grundsätzlich jedoch sind Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

11.10. 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.

Zusammenfassung:

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, sowie
- 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 Wohnqualität 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 Quartiers 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 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 Entsiegelungsmöglichkeiten an anderer Stelle der Eingriff nicht bzw. nicht vollständig ausgleichbar ist. Daher ist eine Abwägung gemäß §1 Absatz 7 BauGB erforderlich. Dieser Belang soll zurückgestellt werden. Als Ersatz werden an anderer Stelle vormals intensiv genutzte Ackerflächen extensiviert und teilweise mit Gehölzen bepflanzt, so dass dort die natürliche Bodenentwicklung wieder einsetzt.

Im übrigen wird auf Teil B der Begründung, Umweltbericht verwiesen.