

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Handschuhsheim Wohnbebauung  
Beethovenstraße-Ost  
hier: Zustimmung zum Entwurf und  
Beschluss über die öffentliche  
Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Handschuhsheim	26.03.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	17.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.05.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Handschuhsheim und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A1.1 bis A1.7 zur Drucksache) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim "Wohnbebauung Beethovenstraße-Ost" (Anlage A2 zur Drucksache) einschließlich der Begründung, Teil A Städtebaulicher Teil (Anlage A3, A3.1-3.2) und Teil B Umweltbericht (Anlage 4, 4.1-4.2) zur Drucksache, jeweils in der Fassung vom 01.03.2007, und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass die umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlagen A7, A8, A9 zur Drucksache) gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch an der öffentlichen Auslegung teilnehmen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1.1	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.03.2007 Lageplan Ebene -2
A 1.2	Lageplan Ebene -1
A 1.3	Lageplan Ebene 0
A 1.4	Lageplan Ebene 1
A 1.5	Lageplan Ebene 2
A 1.6	Lageplan Dachaufsicht
A 1.7	Material- und Begründungsdokumentation
A 2	Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2007
A 3	Begründung, Teil A: Städtebaulicher Teil in der Fassung vom 01.03.2007
A 3.1	Vorentwurf in der Fassung vom 18.11.2005 (Anlage zur Begründung, Teil A)
A 3.2	Gestaltungsplan zum Vorentwurf in der Fassung vom 22.10.2005 (Anlage zur Begründung, Teil A)
A 4	Begründung, Teil B: Umweltbericht in der Fassung vom 01.03.2007
A 4.1	Bestandsplan in der Fassung vom 26.02.2007, Anlage zum Umweltbericht
A 4.2	Grünflächenplan in der Fassung vom 26.02.2007, Anlage zum Umweltbericht
A 5	Fachgutachten „Arterfassung zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange“ Spang, Fischer, Natzschka im Auftrag von Regioplan, Juni 2006
A 5.1	Plan Baumquartiere (Anhang zum Fachgutachten Artenerfassung)
A 5.2	Plan Brutvögel (Anhang zum Fachgutachten Artenerfassung)
A 5.3	Plan Amphibien (Anhang zum Fachgutachten Artenerfassung)
A 6	Fachtechnische Stellungnahme (Lärm) von Rekowski und Partner, vom 06.12.2006
A 7	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 21.12.2005
A 8	NABU-Gruppe Heidelberg „Amphibien im Musikerviertel“, ohne Datum (2005)
A 9	Landesnaturausschussverband Baden-Württemberg e.V., Schreiben vom 12.01.2006
A 10	Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 28.11.2005
A 11	Protokoll der Informationsveranstaltung vom 19.12.2006 (Anhang zur Begründung) <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 12	Vorhaben- und Erschließungsplan (Zielplanung des Vorhabenträgers) als überholte Fassung <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren <b>Begründung:</b> Die Planung führt nur in einem geringem Maße zu einer baulichen Verdichtung innerhalb eines stark begrünten Quartierinnenbereichs, eine nachhaltige Veränderung des Quartiercharakters ist nicht zu erwarten. <b>Ziel/e:</b>
SL 5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers. Es kann auf eine vorhandene Erschließung und auf urbane Infrastruktur zurückgegriffen werden. Nachverdichtungsmaßnahmen dieser Art tragen dazu bei, dass der Siedlungsdruck entlang der Siedlungsränder reduziert wird. <b>Ziel/e:</b>
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Die Planung trägt mit 11 WE zur Senkung des Wohnraumdefizits bei und hilft insbesondere die Wohnraumversorgung für Familien zu verbessern. <b>Ziel/e:</b>
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Die Planung trägt durch die Nähe des Plangebiets zum ÖPNV und der Innenstadtnähe zur Reduzierung des MIV und damit zur Verkehrsvermeidung bei.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Nachverdichtungen können dort zu Konflikten führen, wo vorhandene Freiraumqualitäten beeinträchtigt werden. 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. Dem Unterziel des Stadtentwicklungsplans – Innenentwicklung vor Außenentwicklung – soll hier der Vorrang eingeräumt werden.



## II. 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. Der Bereich eignet sich aufgrund der Grundstückszuschnitte für eine innerstädtische Nachverdichtung.

Aufgrund der Grundstückstiefe und der Größe der Baulücken zwischen der bestehenden Bebauung sind die Grundstücke für eine Nachverdichtung geeignet. Das Ziel der Planung war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zunächst 19 Häusern zu schaffen.

Die Nachverdichtung wurde dabei im Hinblick auf die Ziele des Stadtentwicklungsplans, wonach bei der Ausweisung von Wohnbauflächen der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung gegeben werden soll, als sinnvoll angesehen. Gleichzeitig ist es von Vorteil, dass vorhandene Infrastruktur wie die Nähe zu den Nahversorgungseinrichtungen in Handschuhsheim und zum öffentlichen Personennahverkehr mitgenutzt werden kann.

Im folgenden werden die bisher stattgefundenen Verfahrensschritte vorgestellt.

## **2. Aufstellungsbeschluss**

Die Gesellschaft für Grund und Hausbesitz 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 (DS 0047/2005/BV) beschlossen. Der Vorlage lag eine Skizze zu ersten Planungsüberlegungen des Büros Frank & Kramer vom 20.09.2004 (Anlage 3 zur DS 0047/2005/BV) bei.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 06.04.2005 im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) öffentlich bekannt gemacht.

## **3. Architekten-Mehrfachbeauftragung**

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde durch den Vorhabenträger (GGH) nach Optimierungsmöglichkeiten für die Planung gesucht. Die Planung wurde nun dahingehend weiterentwickelt, dass anstatt einer parallel zur Beethovenstraße angeordneten Bebauung nun eine in West-Ost-Richtung verlaufende Bebauung in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen favorisiert wurde. Das Büro Schwarzarchitektur aus Heidelberg erarbeitete im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung eine Planung, die Grundlage für den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.11.2005 (Anlage A 3.1 und 3.2) wurde.

## **4. Beteiligung des Bezirksbeirats Handschuhsheim**

Noch vor Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung am 28.11.2005 im Bezirksbeirat Handschuhsheim in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Die Planung wurde im Bezirksbeirat kontrovers diskutiert und schließlich abgelehnt. Es wurde eine deutliche Reduzierung der Planung gefordert. Ein Auszug aus der Niederschrift der Bezirksbeiratssitzung liegt als Anlage (A 10) dieser Vorlage bei.

## **5. Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

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 zum Download bereit.

### **5.1 Öffentliche Informationsveranstaltung**

Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am Montag, den 19. Dezember 2005, 17.30 Uhr im Gemeindesaal der Katholischen Kirchengemeinde Sankt Vitus, 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 vom 18.11.2005 (siehe Anlage) sowie die Architektenpläne und das Modell des Büros Schwarzarchitektur 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. Im mittleren Quartier war eine zentrale Platzfläche vorgehalten, die den bereits im Gebiet lebenden und den neuen Bewohnern Raum zur Begegnung zur Verfügung stellen sollte. Dieser Vorentwurf entsprach der ursprünglichen Zielplanung des Vorhabenträgers (GGH).

Die Planung stieß in der Veranstaltung auf Ablehnung. Überwiegend wurde der Wunsch geäußert, auf eine weitere Bebauung zu verzichten. Das Protokoll der Veranstaltung ist dieser Vorlage beigelegt.

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

Sowohl vor, während, als auch im Anschluss an die Frühzeitige 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 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.

## **6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch**

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.

### **6.1 Scoping-Termin**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.

### **6.2 Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung<sup>1</sup>**

Mit Ausnahme der Naturschutzverbände und des NABU wurden dabei keine wesentlichen Bedenken gegen die Planung (Stand Vorentwurf) vorgebracht.

Die Landesnaturschutzverbände Baden-Württemberg befürworteten zwar grundsätzlich die Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dennoch wurde dem Vorentwurf nicht zugestimmt. Die Baukörperplatzierung war aus der Sicht des LNV zu starr und unsensibel.

---

<sup>1</sup> Stellungnahmen zum Vorentwurf

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. Wie im Umweltbericht dargelegt, wurde dieser Vorschlag nicht aufgenommen.

Die NABU-Gruppe Heidelberg des Naturschutzbund Deutschland 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).

Daraufhin wurde eine Artenerfassung im Plangebiet vorgenommen. 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.

Unter der Voraussetzung, dass die im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und (externe) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, verbleiben für die im Plangebiet festgestellten Arten keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Die im Plangebiet angetroffenen besonders geschützten Tierarten sind eher weit verbreitete Arten und Kulturfolger, die nicht gefährdet sind (bis auf den Seefrosch; Rote Liste Stufe 3). Da der Grünflächenanteil im Stadtteil Handschuhsheim insgesamt sehr hoch ist und im Geltungsbereich immer noch bei 64% (ohne Dachbegrünung) liegen wird, kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von den betroffenen Arten gut angenommen werden.

Arten, die nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind, müssen im Rahmen der Eingriffsregelung besonders beachtet werden. Es ist daher bei der Erstellung des Bebauungsplans die untere Naturschutzbehörde beteiligt worden. 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 auszugleichen. Eine eigenständige artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 Absatz 1 BNatSchG ist daher nicht notwendig, wenn diese festgelegten Maßnahmen und Auflagen mit der Satzung beschlossen und später auch umgesetzt werden.

## **7. Fazit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Erarbeitung des Entwurfs**

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.

Er hat daher nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einen überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung von 19 Häusern vorgelegt, bei dem zugunsten der Bestandsgärten auf bestimmte Elemente verzichtet wurde. So sollte die zentrale Platzfläche im mittleren Quartier und die Parallelerschließung des Fußweges entfallen und den Bestandsgärten zugeschlagen werden, da dies ein wesentlicher Kritikpunkt aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war. Diese reduzierte Variante, die jedoch nicht mehr Gegenstand der Planung ist, ist als Anlage der Vorlage (Anlage 12) beigelegt.

Aufgrund der Vielzahl an Eingaben ist 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.

Unter Berücksichtigung der Vielzahl der Einwendungen der Bürger wurde dem Vorhabenträger nahe gelegt, den Umfang der Planung von 19 Wohnhäusern auf 11 Wohnhäuser zu reduzieren.

Eine Bebauung im Innenbereich soll nur dort erfolgen, wo die freiräumlichen Qualitäten am wenigsten beeinträchtigt werden. 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 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 verbliebene Grünflächenanteil nicht nur kleiner sondern auch isolierter ist und keinen vergleichbaren Stellenwert hat. Bereits nach dem zulässigen Schließen der Baulücke an der Bachstraße verbleibt innerhalb der dann geschlossenen Randbebauung anders als in dem nördlichen und mittleren Quartier nur ein sehr kleiner isolierter Rest an Grünfläche. Deren städtebaulicher und ökologischer Stellenwert ist zwangsläufig wesentlich geringer und rechtfertigt keine Abwägung zu Lasten einer sinnvollen und effizienten Nachverdichtung.

Die Planung kann - auch wenn sie hinter dem ursprünglichen Planungsziel von 19 Wohnhäusern zurückbleibt – als Beitrag zur Umsetzung der Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes 2015 insbesondere dessen Schwerpunkts der Innenentwicklung vor Außenentwicklung verstanden werden.

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnungsdefizits, eröffnet die Planung für die potentiellen neuen Bewohner Chancen, ihre Wohnwünsche realisieren zu können. Es verbleiben trotz der Planung immer noch vergleichsweise sehr gute Wohnbedingungen im Ballungsraum – dem im Innenstadtgebiet gelegenen Einfamilienhaus mit eigenem, wenn auch in Teilbereichen nur mit kleinem 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 familiengerechtem Wohnen und der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum. In der vorliegenden Planung sind Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen. Insgesamt wird die Planung daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten für ausgewogen erachtet.

Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch die GGH als Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der vorliegende Entwurf in der Fassung vom 01.03.2007 soll nun öffentlich ausgelegt werden.

gez.

Dr. Eckart Würzner