

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
Vorhaben- und Erschließungsplan
Handshuhsheim "Wohnbebauung
Beethovenstraße - Ost"**
hier:
- Ergebnis der öffentlichen Planauslage
- Stellungnahmen der Behörden und
sonstige Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss nach Paragraph 10
Baugesetzbuch

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	12.02.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	06.03.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Information der Träger öffentlicher Belange zu (Anlagen A 1 und A 2 zur Drucksache).*
2. *Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu (Anlage A3 zur Drucksache).*
3. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen A 4 und A 5 zur Drucksache) in der Fassung vom 27.11.2007 zu.*
4. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
5. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim „Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“ in der Fassung vom 01.08.2007 zu (Anlage 6 zur Drucksache) und beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch als Satzung.*
6. *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim „Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“ in der Fassung vom 01.08.2007, gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg als Satzung.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Prüfung der Stellungnahmen
A 1.1	Stellungnahmen zur Offenlage
A 2	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
A 3	Stellungnahmen der beschränkten Beteiligung
A 4	Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.11.2007 (VEP)
A 4.1	VEP Material- und Begründungsdokumentation
A 4.2	VEP Lageplan Ebene -2
A 4.3	VEP Lageplan Ebene -1
A 4.4	VEP Lageplan Ebene 0
A 4.5	VEP Lageplan Ebene 1
A 4.6	VEP Lageplan Ebene 2
A 4.7	VEP Lageplan Dachaufsicht
A 5	Grünflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.11.2007
A 5.1	Bestandsplan zum Grünflächenplan in der Fassung vom 04.09.2006
A 6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2007
A 7	Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2008

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 Begründung: Die Planung führt nur in einem geringem Maße zu einer baulichen Verdichtung innerhalb eines stark begrünten Quartiersinnenbereichs, eine nachhaltige Veränderung des Quartiercharakters ist nicht zu erwarten. Ziel/e:
SL 5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: 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. Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Die Planung trägt mit 19 WE zur Senkung des Wohnraumdefizits bei und hilft, insbesondere die Wohnraumversorgung für Familien zu verbessern. Ziel/e:
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: 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 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

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) verfügt östlich der Beethovenstraße, zwischen Richard-Wagner-Straße und Mozartstraße über mehrere Grundstücke, die straßenseitig mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut sind. Aufgrund der Grundstückszuschnitte eignen sich die Grundstücke für eine innerstädtische Nachverdichtung. Das Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich und die Errichtung von 19 Wohneinheiten in begehrter Lage von Handschuhsheim. Die Nähe zu den Nahversorgungseinrichtungen in Handschuhsheim und zum öffentlichen Personennahverkehr in der Steubenstraße erlauben eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Grundstücke.

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

2 Verfahren und Abwägung

Während des Planungsprozesses wurden verschiedene Planungsmöglichkeiten in Politik und Öffentlichkeit intensiv diskutiert. Vor allem aus der Bevölkerung wurde Kritik an der Planung geäußert, da Eingriffe in die bestehende Struktur erfolgen und damit die vorhandenen Grünflächen verringert werden. Im Mittelpunkt der Anliegerinteressen standen neben Themenfeldern wie durch das Vorhaben ausgelöster Lärm und Verkehr besonders die mögliche Veränderung ihres Wohnumfeldes und die Auswirkungen auf die Mieter in den Bestandsgebäuden der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz.

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

Im Rahmen der Offenlage im Zeitraum vom 24.05.–27.06.2007 und der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden begründete Anregungen eingebracht, die sich inhaltlich weitgehend mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen deckten.

Von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere zu den Bereichen Natur- und Artenschutz, Verringerung des Eingriffs in die bestehenden Gärten durch eine geringere Anzahl an Wohneinheiten und der Überschreitung von Lärmrichtwerten Stellung genommen. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde nachgewiesen, dass die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen in- und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Die vom Gemeinderat zur Grundlage der Planung beschlossene Variante mit 19 Wohneinheiten ist daher mit den Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar. Der Hinweis zur Überschreitung der Lärmrichtwerte wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von 8 Bürgern Anregungen vorgebracht. Grundsätzlich sprechen sich die Einwender für einen Verzicht auf die Planung aus. Die eingebrachten Anregungen lassen sich inhaltlich auf folgende Punkte konzentrieren:

- Die Planung führe zu einer Zerstörung von Wohnumfeld und Ortsbild,
- die Planung stehe im Konflikt mit übergeordneten Planwerken wie dem Stadtentwicklungsplan 2010,
- die Bebauung der Gärten verstoße gegen Natur- und Landschaftsschutz,
- die Planung führe zu Verkehrs- und Lärmkonflikten,
- Es sei keine ausreichende Überprüfung von Alternativen erfolgt.

- Mit Ausnahme des Themenfeldes „Bebauung der Gärten, Verstoß gegen Natur- und Landschaftsschutz“ sind die Anregungen unbegründet. In Bezug auf die begründeten Anregungen zu den Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurde im Rahmen der Abwägung den Belangen Wohnraumversorgung und Innenentwicklung Vorrang eingeräumt.

Insgesamt haben die begründeten Anregungen und Stellungnahmen zu einer Klarstellung und Verbesserung der Planung geführt.

Die Stellungnahmen sind als Anlage 2 der Vorlage beigefügt. Eine Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in Anlage 3 enthalten.

Da die Grundzüge der Planung durch die geringen Änderungen, welche in erster Linie die Präzisierung von Festsetzungen umfassten, nicht berührt wurden, ist die nachfolgende Einholung von Stellungnahmen entsprechend Paragraph 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit und Behörden beschränkt worden. Mit Schreiben vom 31.08.2007 wurden die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg als Vorhabenträger, das Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz und die untere Baurechtsbehörde – Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg beteiligt und bis zum 17.09.2007 zur Stellungnahme aufgefordert. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein weiterer Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplanentwurf Handschuhsheim „Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.08.2007 können gemäß der Beschlussvorschläge 5. und 6. als Satzungen beschlossen werden.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg