

**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

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 12. März 2008

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.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
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
A 8	Inhaltlicher Antrag von Herrn Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz mit Datum vom 25.02.2008

## Sitzung des Bauausschusses vom 12.02.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 12.02.2008

### 5 NÖ Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Handschuhsheim „Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“

hier:

- Ergebnis der öffentlichen Planauslage
- Stellungnahme der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss nach Paragraph 10 Baugesetzbuch

Beschlussvorlage 0018/2008/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit. Herr Stadtrat Rochlitz erklärt sich für befangen und verlässt den Sitzungsraum.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt folgende **Anträge**:

a) Reduzierung auf 11 Wohneinheiten
-------------------------------------

**Abstimmungsergebnis:** abgelehnt mit 03:07:01 Stimmen

b) Entsprechend der Umgebungsbebauung sind die Dächer als Sattel- oder Walmdach auszuführen. Die maximale Firsthöhe wird mit 9 m festgesetzt (wie Umgebung).
--

**Abstimmungsergebnis:** abgelehnt mit 02:07:03 Stimmen

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

#### **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.*

gez.  
Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Enthaltung 02

## Sitzung des Gemeinderates vom 06.03.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.03.2008:

19 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Handschuhsheim „Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“**

hier:

- **Ergebnis der öffentlichen Planauslage**
- **Stellungnahme der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- **Satzungsbeschluss nach Paragraph 10 Baugesetzbuch**

Beschlussvorlage 0018/2008/BV

Dieser Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 18 „Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Handschuhsheim Wohnbebauung Beethovenstraße-Ost“ der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz“ aufgerufen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Stadtrat Rochlitz erklärt sich für befangen und verlässt den Sitzungsbereich.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Weber

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz hält an den im Bauausschuss am 12.02.2008 gestellten **Anträgen** fest und begründet diese.

Der Antrag **Reduzierung auf 11 Wohneinheiten** wurde beim Tagesordnungspunkt 18 „Durchführungsvertrag“, Beschlussvorlage 0017/2008/BV, abgestimmt und **mit 7 : 26 : 2 Stimmen abgelehnt.**

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind die Dächer als Sattel- oder Walmdach auszuführen. Die maximale Firsthöhe wird mit 9 m festgesetzt (wie Umgebung).

**Abstimmungsergebnis: mit 5 : 14 : 14 Stimmen abgelehnt**

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen  
Ja 22 Nein 7 Enthaltung 6 Befangen 1

## 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 Quartiersinnenbereichs, 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 19 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 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 Belangen 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