

6. Änderung des Bebauungsplanes „Staarenhöhe, südwestlicher Teil/Lange Morgen“ für einen Teilbereich (Flst.Nrn. 4035 und 4038) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauG (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – h i e r - Aufstellungsbeschluss.

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren ihr wohnbauliches Entwicklungspotential aufgrund der damaligen Nachfragesituation überwiegend auf familienfreundliche Wohnbebauung ausgelegt, lediglich in dem Baugebiet Staarenhöhe wurde auch der klassische Geschosswohnungsbau in den letzten 20 Jahren bewusst mit aufgenommen. Ansonsten war die Gemeinde bemüht, den Ausbau von barrierefreiem Wohnraum - gerade Baulücken betreffend - voranzutreiben, was erfreulicherweise mehrmals gelungen ist

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ilvesheim ist weiterhin sehr hoch und aufgrund der demographischen Entwicklung ist zu erwarten, dass das Wohnraumangebot auch um kleinere Wohneinheiten ergänzt werden muss. Zwar hat sich der Altersdurchschnitt in Ilvesheim durch den Zuzug junger Familien im Neubaugebiet Mahrgrund deutlich verjüngt, dennoch sollte bei der Planung von Wohnbauflächen auch weiterhin adäquater Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden.

Da der Gemeinde derzeit keine Erweiterungsflächen mehr zur Verfügung stehen – die letzten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 wurden mit dem Baugebiet Mahrgrund II überplant – besteht derzeit nur die Möglichkeit, der Nachfrage nach Wohnraum durch eine Nachverdichtung zu begegnen. Um den Flächenverbrauch hier möglichst nachhaltig zu begrenzen, bietet sich hier der Geschosswohnungsbau an.

Der klassische Geschosswohnungsbau ist in Ilvesheim generell nur wenig vertreten.

Die Gemeinde hat es sich daher zum Ziel gesetzt, möglichst aus dem Bestand heraus Flächen zu entwickeln und über die eigene Vermarktung die Grundlage für die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum zu bieten.

Der behutsame Umgang mit Flächen stellt auch ein Ziel aus dem Leitbild Ilvesheim 2020 dar. Ebenso war es bei der Leitbildaufstellung wichtig, dass sich Ilvesheim als eine attraktive Wohngemeinde aller Generationen darstellt.

Ein solches Schlüsselgrundstück ist der Spielplatz in der Bergstraße. Der teilweise sanierungsbedürftige Spielplatz stellt eine Fläche in kommunalem Eigentum dar, die aufgrund der Lage und Größe Potential für Geschosswohnungsbau bietet. Die angrenzende Grünanlage soll ebenfalls in die Planungsüberlegungen mit einbezogen werden.

Die Überplanung des Spielplatzes führt jedoch nicht zu einem Defizit an geeigneten Spielflächen. Gegenüber dem genannten Spielplatz befindet sich ein kleinerer Spielplatz, der auch weiterhin im Bestand verbleiben soll. Unabhängig davon befindet sich in unmittelbarer Nähe die neue all-a-hopp!-Anlage mit zusätzlich ca. 11.000 m² Spiel- und Freizeitflächen (Entfernung ca. 600 – 700 m).

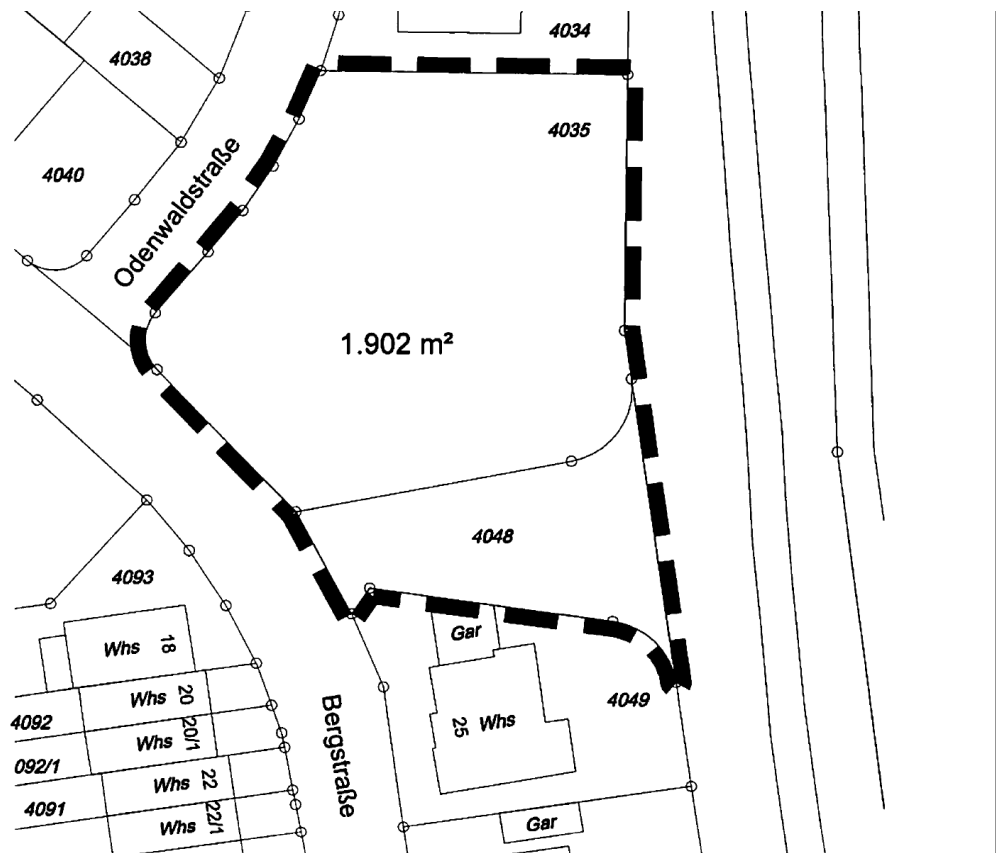
Wie aus der nachfolgenden Auflistung ersichtlich ist verfügt die Gemeinde über 13 Spielplätze im öffentlichen Bereich. Anerkannte Richtwerte gehen von einem Bedarf von 1 m²/Einwohner bzw. 10 m²/Kind aus. Bei ca. 9.150 Einwohnern bzw. ca. 680 Kindern von 0-6 Jahren und ca. 600 Kindern zwischen 7 und 12 Jahren werden diese Werte deutlich übererfüllt.

Eine Auflistung der Spielplätze einschließlich der Flächen ist nachfolgend dargestellt:

Nummer	Name	Größe	Nutzeralter (Geräte)	Nutzeralter laut Beschilderung
1	alla hopp!	11000 m ²	0-99 Jahre	0-99 Jahre
2	Lessingstraße	1550 m ²	6-12 Jahre	6-12 Jahre
3	Uferstraße	2200 m ²	6-12 Jahre	6-12 Jahre
4	Kanzelbachstraße	3300 m ²	6-12 Jahre	6-12 Jahre
5	Neckarhalle	530 m ²	3-12 Jahre	6-12 Jahre
6	Amorbacherstraße	420 m ²	3-6 Jahre	6-12 Jahre
7	Bergstraße 1	1490 m ²	3-12 Jahre	6-12 Jahre
8	Bergstraße 2	260 m ²	6-12 Jahre	6-12 Jahre
9	Mozartstraße	405 m ²	0-6 Jahre	6-12 Jahre
10	Spargelacker		3 bis 18	
11	Staarenhöhe	1090 m ²	3-12 Jahre	6-12 Jahre
12	Mahrgrund II 1	1000 m ²	0-12 Jahre	6-12 Jahre
13	Mahrgrund II 2 (BP)	750 m ²	6-18 Jahre	-
	Gesamt:	23995 m²		

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Staarenhöhe, südwestlicher teil/Lange Morgen“ umfasst die Grundstücke Flst.Nrn.3035 und 4038. Es handelt sich hierbei um einen Kinderspielplatz sowie die angrenzende Grünfläche.

Der Änderungsbereich ist im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt:



Die beiden im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ilvesheim.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die reinen Planungskosten überschaubar, sie stellen damit ein Geschäft der laufenden Verwaltung dar. Da auch die Option eines kleinen Bieterwettbewerbs offen gehalten werden soll, hat sich die Verwaltung dafür ausgesprochen, die Planung durch Regioplan durchführen zu lassen. Dieses Büro hat die Gemeinde auch erfolgreich bei der Überplanung der Feudenheimer Straße 6 unterstützt hat, die in etwa eine vergleichbare Ausgangsposition hatte.

Ein wichtiges Ziel aus Sicht des Gemeinderates und der Verwaltung soll hier eine deutliche Nachverdichtung sein.

Als Vorschlag für den Namen könnte sich die Verwaltung beispielsweise die Bezeichnung "Bebauungsplan Staarenhöhe, südwestlicher Teil/Lange Morgen – 3. Änderung" vorstellen.

Der Sachverhalt wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vorberaten, es erging die einstimmige Empfehlung, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des in der Vorlage dargestellten Abgrenzungsvorschlages herbeizuführen.

Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB vorgesehen. Es entfallen die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, da die zu überplanende Fläche weniger als 20.000 m² beträgt.

In dem seit dem 15.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, siehe hierzu folgenden Planausschnitt:



Es ergeht daher der folgende

Beschlussvorschlag:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes „Staarenhöhe südwestlicher Teil/Lange Morgen“ wird für den im Abgrenzungsplan dargestellten Bereich beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Ziel der Planung ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Abgrenzungsplan:

