

## **5. Aufstellung eines Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Bereich östlich der Lessingstraße – 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. Mit dem Neubaugebiet Mahrgrund II wurde zwar ein solches familienfreundliches Baugebiet erschlossen, die Bauweise besteht dort aber überwiegend aus Einfamilienhäusern. 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, jedoch handelt es sich hierbei meist um Eigentumswohnungen und aufgrund der Bauweise (max. 5-6 WE) um keinen günstigen Wohnraum.

Der Nachfrage nach günstigem Wohnraum konnte man in den letzten Jahren in Ilvesheim nicht gerecht werden. Die Zinslage bietet zudem noch den Anreiz, Eigentum zu erwerben oder selbst zu bauen und die Immobilienpreise sind dadurch auch deutlich angestiegen.

Seit Jahren gibt es in Deutschland eine deutlich steigende Tendenz zu sogenannten Ein-Personen-Haushalten und insbesondere aufgrund der demographischen Entwicklung ist zu erwarten, dass künftig gerade kleinere bzw. günstige Wohneinheiten öfter nachgefragt werden.

In Ilvesheim gibt es diesen Wohnraum nur begrenzt und das aktuelle Mietangebot z.B. auf entsprechenden Internetportalen zeigt dies ganz deutlich. Ilvesheim hat einen hohen Eigentumsbestand und damit viele 1 – 2 Familienhäuser. Der klassische Geschosswohnungsbau ist in Ilvesheim nur wenig vertreten und selbst dort oft auch in Form von Eigentumswohnungen

vorhanden, die wiederum nur begrenztes Potential für günstigen Wohnraum anbieten.

Um dieses Defizit zu verringern müssen Anreize für den Bau von günstigem Wohnraum geschaffen werden. Eine kleine Kommune wie die Gemeinde Ilvesheim hat aber nur beschränkte Möglichkeiten, zumal der Gemeinde derzeit keine weiteren unbebauten Entwicklungsflächen wie beispielsweise Bauerwartungsland zur Verfügung stehen. Der private Immobilienmarkt hat in Ilvesheim aufgrund fehlender geeigneter Flächen seinen Schwerpunkt überwiegend im Segment der hochpreisigen Immobilien, was mitunter auch an den Bodenpreisen und den Einschränkungen des dort geltenden Baurechts liegt.

Der Gemeinderat und die Verwaltung haben 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 günstigem 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 stellt der Spielplatz in der Lessingstraße dar. Der sanierungsbedürftige Spielplatz ist eine Fläche in kommunalem Eigentum, die aufgrund der Lage und Größe Potential für Geschosswohnungsbau bietet. Das angrenzende Grundstück wird überwiegend gewerblich genutzt und sollte aufgrund der Innerortslage daher auch in die Planungsüberlegungen mit einbezogen werden, so dass dort mittelfristig eine für die Lage adäquate Nutzung möglich ist.

Die Überplanung des Spielplatzes führt dabei nicht zu einem Defizit an geeigneten Spielflächen. Der Platz wurde in der Vergangenheit – gerade auch wegen des Zustands - nur noch selten genutzt. In unmittelbarer Nähe wurde

in der Mozartstraße ein ebenfalls verwaister Spielplatz im letzten Jahr durch die Gemeinde aufwändig saniert. Unabhängig davon hat die Gemeinde mit der alla-hopp!-Anlage zusätzlich ca. 11.000 m<sup>2</sup> Spiel- und Freizeitflächen dazugewinnen können. Wie aus der nachfolgenden Auflistung ersichtlich ist verfügt die Gemeinde über 13 Spielplätze im öffentlichen Bereich.

Anerkannte Richtwerte gehen von einem Bedarf von 1 m<sup>2</sup>/Einwohner bzw. 10 m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>	0-99 Jahre	0-99 Jahre
2	Lessingstraße	1550 m <sup>2</sup>	6-12 Jahre	6-12 Jahre
3	Uferstraße	2200 m <sup>2</sup>	6-12 Jahre	6-12 Jahre
4	Kanzelbachstraße	3300 m <sup>2</sup>	6-12 Jahre	6-12 Jahre
5	Neckarhalle	530 m <sup>2</sup>	3-12 Jahre	6-12 Jahre
6	Amorbacherstraße	420 m <sup>2</sup>	3-6 Jahre	6-12 Jahre
7	Bergstraße 1	1490 m <sup>2</sup>	3-12 Jahre	6-12 Jahre
8	Bergstraße 2	260 m <sup>2</sup>	6-12 Jahre	6-12 Jahre
9	Mozartstraße	405 m <sup>2</sup>	0-6 Jahre	6-12 Jahre
10	Spargelacker		3 bis 18	
11	Staarenhöhe	1090 m <sup>2</sup>	3-12 Jahre	6-12 Jahre
12	Mahrgrund II 1	1000 m <sup>2</sup>	0-12 Jahre	6-12 Jahre
13	Mahrgrund II 2 (BP)	750 m <sup>2</sup>	6-18 Jahre	-
	Gesamt:	<b>23995 m<sup>2</sup></b>		

Für den beabsichtigten Bebauungsplan der Innenentwicklung schlägt die Verwaltung folgenden Abgrenzungsbereich mit einer Größe von ca. **4.173,26 m<sup>2</sup>** vor (siehe nachfolgenden Lageplan):



Das im Geltungsbereich liegenden Grundstück Flst.Nr. 3504/1 befindet sich im privaten Eigentum. Das Grundstück Flst.Nr. 3504 sowie die angrenzenden Straßengrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ilvesheim.

Der Abgrenzungsvorschlag nimmt bewusst auch die angrenzenden Straßenabschnitte mit auf, da je nach Auslastung des Grundstücks z.B. hinsichtlich des Stellplatznachweises dadurch noch Spielraum entstehen kann.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die reinen Planungskosten überschaubar und 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. Außerdem handelt es sich hierbei um ein Vorhaben im Sanierungsgebiet, bei dem die Gemeinde bereits durch Regioplan unterstützt wird.

Das wichtigste Ziel bei diesem Vorhaben soll hier eine deutliche Nachverdichtung mit der Option sein, durch die Bauweise ein günstiges Wohnraumangebot zu sichern.

Der Verwaltung liegen bereits mehrere Anfragen von Investoren vor. Damit hier eine sinnvolle Gegenüberstellung bzw. Auswertung der Angebote erfolgen kann, ist ein sicheres Baurecht unabdingbar (analog Feudenheimer Straße 6).

Als Vorschlag für den Namen könnte sich die Verwaltung beispielsweise die Bezeichnung "Bebauungsplan Lessingstraße, östliche Seite" 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 m<sup>2</sup> 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 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den im Abgrenzungsplan dargestellten Bereich östlich der Lessing Straße wird beschlossen. 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:



Th