

Vertraulich zu behandeln  
bis zur ersten öffentlichen  
Beratung in den Gremien  
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Bergheim - Vangerowstraße 14"  
hier: Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorlage**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung | Handzeichen |
|----------------|----------------|------------|---------------------------------------|-------------|
| Bauausschuss   | 07.12.2004     | N          | O ja O nein O ohne                    |             |
| Gemeinderat    | 16.12.2004     | Ö          | O ja O nein O ohne                    |             |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Aufstockung des Bürogebäudes in der Vangerowstraße 14 (Anlage 1 bis 3 zur Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergheim – Vangerowstraße 14“ (Anlage 4 zur Drucksache) gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Anlage 5 zur Drucksache) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergheim – Vangerowstraße 14“.*

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b>   |
| A 1                            | Vorhabenplan – Grundriss 2. OG <b>(Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)</b>  |
| A 2                            | Vorhabenplan – Ansicht Nordost <b>(Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)</b>  |
| A 3                            | Vorhabenplan – Ansicht Nordwest <b>(Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)</b> |
| A 4                            | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Vangerowstraße 14“                       |
| A 5                            | Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan                                       |

## **Begründung:**

Die Firma ZSH GmbH & Co. KG beabsichtigt ihre Firmenzentrale in den eigenen Räumlichkeiten in der Vangerowstraße 14 unterzubringen. Dies setzt jedoch voraus, dass die derzeit vorhandenen Büroflächen von ca. 1.180 m<sup>2</sup> um zusätzliche 720 m<sup>2</sup> erweitert werden. Für die Erweiterung soll das vorhandene Gebäude um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden. Die Aufstockung ist gegenwärtig jedoch nicht zulässig, da diese im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bergheim – Ehemaliges Hafengebiet“ steht.

Die Firma ZSH ist daher an die Stadt herangetreten mit der Bitte, das für die Aufstockung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Mit Schreiben vom 11.02.2003 hat die Firma ZSH einen Antrag zur Einleitung eines Planverfahrens nach § 12 BauGB eingereicht. Dem Antrag war eine Baubeschreibung des Architekturbüros Kuhlmann & Partner, Fotomontagen des beabsichtigten Vorhabens und der Grundriss des Vorhabens beigefügt. Die Planunterlagen wurden am 11.03.2003 dem Bezirksbeirat Bergheim und am 18.03.2003 dem Bauausschuss vorgestellt. Beide Gremien haben die Planung positiv zur Kenntnis genommen und dem Gemeinderat empfohlen, der Planung zuzustimmen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.04.2003 den Antrag beraten und die Einleitung eines Satzungsverfahrens gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.04.2003 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Im Anschluss wurde auf der Grundlage der Hochbauplanung des Architekturbüros Kuhlmann & Partner der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erarbeitet. Aufgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens. Wesentliche Änderungen gegenüber den Antragsunterlagen haben nicht stattgefunden.

Am 28.05.2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt. Während der Erörterung wurde seitens Bewohnern des gegenüber liegenden Wohngebäudes Vangerowstraße 51 beanstandet, dass durch die Aufstockung die Blickbeziehung zum Neckar beeinträchtigt wird. Der Ausblick auf den Neckar wird jedoch von den Bewohnern als Kompensation für den, durch den Verkehrslärm der Vangerowstraße, beeinträchtigten Wohnwert empfunden. Es wird daher seitens der Anwohnern angeregt, auf die Aufstockung zu verzichten.

Der Sinn und die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung besteht in erster Linie darin, dass die planende Gemeinde möglichst viele Informationen zu dem Planverfahren zusammenträgt und somit zu einem umfassenden Abwägungsmaterial gelangt. Hierdurch soll die Qualität der Planung insgesamt verbessert werden. Sofern sich beim Zusammentragen des Abwägungsmaterials Nutzungs- oder Interessenkollisionen ergeben, was hier der Fall ist, muss die Gemeinde im weiteren Verfahren darüber entscheiden.

Dass durch die Aufstockung des Gebäudes Vangerowstraße 14 die Blickbeziehungen der gegenüber liegenden Wohnbebauung auf den Neckar beeinträchtigt wird, liegt in der Natur der Sache. Auch wenn es grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf eine schöne Aussicht gibt, kann dies als eine Beeinträchtigung der privaten Belange gesehen werden. Eine Würdigung dieses Belanges könnte aber nur durch den Verzicht auf jegliche Bauabsichten in diesem Bereich gewahrt werden. Dem stehen jedoch andere Belange, wie z.B. die Belange der Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, gegenüber.

Seitens der Verwaltung wurde empfohlen, den öffentlichen Belangen einen Vorrang einzuräumen und die privaten Belange zurückzustellen. Der Gemeinderat ist in seiner Sitzung am 30.10.2003 dieser Empfehlung gefolgt und hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 13.11.2003 bis zum 15.12.2003 durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Parallel zur Offenlage wurde auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auch seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Da nach Abschluss der Offenlage Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB vorlag und sich der Vorhabensträger in dem abgeschlossenen Durchführungsvertrag zu einer zügigen Umsetzung des Vorhabens verpflichtet hatte, wurde während des Verfahrens bereits die Baugenehmigung erteilt und mit der Umsetzung der Baumaßnahme begonnen.

Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Gemeinderat bereits am 30.10.2003 zugestimmt.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**