

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan "Beiderseits des  
Kirchheimer Weges - 5. Änderung im  
Bereich der ADAC- Geschäftsstelle"  
hier: Offenlagebeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	07.06.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	30.06.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplan „Beiderseits des Kirchheimer Weges – 5. Änderung im Bereich der ADAC-Geschäftsstelle“ zusammen mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplan-Entwurf mit textlichen Festsetzungen vom 20.05.2005
A 2	Begründung mit grünordnerischem Fachbeitrag vom 20.05.2005
A 3	Städtebaulicher Vertrag <b>(Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)</b> (wurde als Anlage 1 zur Drucksache: 0103/2005/BV versandt)

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: Ziel/e:  
(Codierung)

SL 5 Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6 Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

SL 13 Dichtere Bauformen

**Begründung:**

Der bestehende Standort der ADAC-Geschäftsstelle soll ausgebaut, erweitert und erneuert werden. Durch eine Verdichtung auf dem vorhandenen Grundstück wird die Innenentwicklung ermöglicht und die Flächen werden effektiv genutzt.

Nummer/n: Ziel/e:

AB 1 Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen

**Begründung:**

Der Standort der ADAC-Geschäftsstelle wird durch die vorgesehene Maßnahme gesichert, weiter ausgebaut und durch zusätzliche Angebote und Serviceleistungen ergänzt. Durch die Ergänzung des Flächenangebotes können weiteren Dienstleistern und Freiberuflern Räume zur Verfügung gestellt werden.

Nummer/n: Ziel/e:

UM 9 Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern

**Begründung:**

Durch den Ausbau und die Konzentration auf den bestehenden Standort wird dem Trend zur Zersiedlung entgegengesteuert.

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: Ziel/e:  
(Codierung)

(keine)

**Begründung:**

(keine)

### **Begründung:**

#### **Anlass und Ziel der Planung:**

Die Geschäftsstelle des ADAC-Nordbaden in Heidelberg-Kirchheim soll ausgebaut und somit weiter langfristig gestärkt werden.

Aus verschiedenen Gründen soll eine bauliche Neugestaltung des Gebäudekomplexes ermöglicht werden:

- notwendige Erweiterung der Geschäftsstelle und der Büros
- notwendige Erneuerung der baulichen Substanz
- Erneuerung der Dienstleistungsstandards und des corporate identity
- Ergänzung durch zusätzliche Angebote und Serviceleistungen

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück „Sondergebiet Verwaltung ADAC“ mit einer relativ geringen Bebaubarkeit (geringere überbaubare Fläche, max. zwei Geschosse, GRZ 0,3) fest, so dass das geplante Vorhaben baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist und deshalb eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wird.

Im momentan noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) von 1983 ist das Plangebiet als „Grünfläche-Planung“ dargestellt. Somit widerspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des FNP und ist nicht aus dem FNP entwickelt. Dieser Widerspruch muss durch eine Änderung des FNP im Rahmen des Parallelverfahrens ausgeräumt werden. Beim derzeit vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim erarbeiteten Entwurf der Fortschreibung ist beabsichtigt, die Fläche des Plangebietes als Gewerbebaufläche darzustellen und eine Grünfläche im Süden als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen.

### **Planungskonzept:**

Der ADAC Nordbaden plant die Entwicklung seiner bestehenden Geschäftsstelle in zwei Bauabschnitten.

Im ersten Bauabschnitt soll die heutige eingeschossige Geschäftsstelle durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser gliedert sich in einen entlang der Pleikartsförster Straße eingeschossigen Baukörper, der im nördlichen Bereich mit drei weiteren Bürogeschossen überbaut wird. Das Gebäude rückt dadurch näher als bisher an die Straße heran. Außerdem wird eine erweiterte Nutzung durch ergänzende Dienstleistungsangebote sowie durch Freiberufler mit Service und Angeboten rund um das Thema Automobil angestrebt.

Die derzeit in diesem Bereich liegende Stellplatzanlage wird weitgehend durch eine Tiefgarage ersetzt, ergänzt durch Besucherparkplätze im Innenbereich.

Das bestehende Prüfzentrum der ADAC-Straßenwacht und der Bereich der Kfz-Werkstatt im östlichen Bereich sollen kurz- bis mittelfristig unverändert weiter betrieben werden.

Im zweiten Bauabschnitt ist zu einem noch nicht bestimmten späteren Zeitpunkt für den Bereich der ADAC-Straßenwacht mit Schulungsräumen und Prüfboxen ein dreigeschossiger Neubau im Osten und der Umbau der Wartungshallen im Süden geplant. Der zusätzliche Stellplatzbedarf soll durch eine Erweiterung der Tiefgarage gedeckt werden.

Zur Sicherung der Vorgaben aus dem Freiflächenstrukturkonzept werden sowohl im Bebauungsplan als auch im zugehörigen städtebaulichen Vertrag Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung sowie Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs getroffen. Hierzu zählen insbesondere die festgesetzte extensive Dachbegrünung, die mindestens zu 20% gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen, die Baumreihen im Norden und Süden des Plangebietes und Pflanzbeete entlang der Pleikartsförster Straße, (statt der aufgrund von Leitungstrassen nicht möglichen Bäume).

Aufgrund dieser Minimierung der Eingriffe muss nur ein relativ kleiner Teil auf externen Flächen ausgeglichen werden.

### **Verfahren:**

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2004 hat eine frühzeitige Bürgeranhörung (gemäß § 3 Abs.1 BauGB) im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.05.2004 mit den Planern unter Leitung des Stadtplanungsamtes stattgefunden, wobei keine Anregungen von Bürgern vorgebracht wurden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs.1 BauGB) wurde schon durchgeführt. In der Zeit vom 18.02. bis zum 18.03.2005 konnten die TÖB ihre Stellungnahmen vorbringen. Die in diesen Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet.

Parallel dazu wird der zugehörige städtebauliche Vertrag dem Gemeinderat am 02.06.2005 zur Zustimmung vorgelegt.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**