

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Pfaffengrund "Nördlich des
Baumschulenweges - Feuerwache"**
hier:
- Ergebnis der Planauslegung
- Satzungsbeschluss gemäß § 10
Baugesetzbuch

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	28.03.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	30.03.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur Information der Träger öffentlicher Belange zu.*
2. *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Pfaffengrund "Nördlich des Baum-schulenweges - Feuerwache in der Fassung vom 24.02.2006, gemäß §10 BauGB als Satzung.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bebauungsplan
A 2	Begründung

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:
QU 1	+	<p>Solide Haushaltswirtschaft</p> <p>Begründung: Die bestehende Feuerwache ist hinsichtlich des Raumprogramms nicht mehr zeitgemäß und vom baulichen Zustand dringend sanierungsbedürftig. Eine Kostenermittlung hat ergeben, dass der Neubau aus finanzieller Sicht einer Sanierung des Gebäudes vorzuziehen ist. Die Realisierung des Bauvorhabens durch die GGH als Bauträger leistet ebenfalls einen Beitrag zur soliden Haushaltswirtschaft.</p> <p>Ziel/e:</p>
WO 9		<p>Ökologisches Bauen fördern</p> <p>Begründung: Die neue Hauptfeuerwache wird als Nullenergiegebäude geplant und errichtet. Dies ist für Gebäude dieser Art einmalig und richtungsweisend für die Zukunft.</p> <p>Ziel/e:</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten: keine Zielkonflikte erkennbar

Begründung für die Eilbedürftigkeit der Vorlage

Auf Grund des zeitlich engen Aufeinanderfolgens von Bauausschuss und Gemeinderat sind zwischen diesen beiden Terminen nur zwei Tage Abstand. Ein Verschieben auf einen späteren Gemeinderatstermin ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Grundsätzlich sind alle Bebauungspläne, die nicht aus dem FNP 1982 entwickelt wurden, dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen.
- Die derzeit zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungspläne werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vor der Änderung im Juli 2004 durchgeführt. Entscheidend ist, dass mit der Novellierung im Juli 2004 erhebliche Verfahrensänderungen zum Tragen gekommen sind (Umweltbericht, usw.). Das Gesetz bietet allerdings durch Überleitungsvorschriften die Möglichkeit Bebauungspläne, die zum genannten Termin bereits begonnen worden sind, noch nach dem bis dato gültigen Recht abzuschließen. Der Abschluss muss allerdings bis zum 20.07.2006 erfolgen.
- Daraus folgt, dass die Bebauungspläne, die nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurden, so zu terminieren sind, dass eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium erteilt und der Bebauungsplan noch vor Fristende bekannt gemacht werden kann. Das Fristende für die Einreichung beim RP bestimmt sich nach dem Ablaufdatum 20.07.2006, abzüglich der Drei-Monatsfrist, die dem Regierungspräsidium für eine Genehmigungsprüfung zur Verfügung steht. Zusätzlich ist noch der Zeitraum für die Bekanntmachung (ca. 1 Woche) einzukalkulieren. Damit ist der 09.04.2006 als Fristende für den Eingang der Unterlagen beim RP festzuhalten. Die Satzungsbeschlüsse müssten somit spätestens am 30.03.2006 (BA 28.03.2006) gefasst werden.
- Sollte ein Beschluss und eine nachfolgende Genehmigung innerhalb der genannten Fristen nicht möglich sein, hätte dies zur Folge, dass die Bebauungsplanverfahren nach neuem Recht wiederholt werden müssten.

Begründung:

1. Vorhaben

Die vorhandene Hauptfeuerwache entspricht hinsichtlich ihrer räumlichen Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes Rettungswesen, darüber hinaus ist das vorhandene Gebäude dringend sanierungsbedürftig. Der Gemeinderat hat daher die Verwaltung aufgefordert, für die Feuerwache eine Konzeption:

- für ein mögliches neues Gebäude an einem neuen Standort, beziehungsweise
- für die Renovierung und Erweiterung des Gebäudes am vorhandenen Standort vorzulegen.

In der Folge wurden die Möglichkeiten einer Gebäudesanierung bzw. eines Neubaus der Feuerwache untersucht. In Auftrag gegebene Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass der Neubau einer Feuerwache der Sanierung des bestehenden Gebäudes vorzuziehen ist. Im Anschluss wurden insgesamt 7 Standortalternativen im Stadtgebiet untersucht, die hinsichtlich ihrer Größe und Lage einsatztechnisch für eine Feuerwache geeignet sind. Als Ergebnis der Standortuntersuchung ist festzustellen, dass lediglich der Standort nördlich des Baumschulenweges für den Neubau der Feuerwache in Betracht kommt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2002 beschlossen, für den Bereich nördlich des Baumschulenweges einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der neuen Hauptfeuerwache geschaffen werden. Neben der Ansiedlung der Feuerwache werden noch weitere städtebauliche Ziele mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- die Anbindung der künftigen Wohnbebauung im Bereich der „Schwetzingen Terrassen“ in der Bahnstadt an die freie Landschaft soll über die Festsetzung eines Fuß- und Radweges abgesichert werden, und
- die historische Schlossachse nach Schwetzingen (Maulbeerallee) soll in diesem Bereich wieder hergestellt werden.

Zur Wiederherstellung der historischen Schlossachse werden entlang des Baumschulenweges 5 Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu wird eine Teilfläche von 115 m² der Wegeparzelle des Baumschulenweges in den Bebauungsplan einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um diese 115 m² vergrößert.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Hierzu erfolgte eine Mehrfachbeauftragung von 4 Architekturbüros. Die Prüfung der Wettbewerbsbeiträge erfolgte durch ein Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Prof. Carlo Weber. Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 23.11.2002 den Entwurf des Architekturbüros Prof. Peter Kulka aus Köln zur Umsetzung empfohlen. Die Inhalte des Bebauungsplans orientieren sich an der Entwurfsplanung des Büros.

Da das Plangebiet innerhalb der „Schutzbereichsanforderungen“ der US-Streitkräfte um den Heeresflugplatz Heidelberg liegt, wurde bei der Wehrbereichsverwaltung ein Antrag auf Abweichung von der Höhenbeschränkung gestellt und die Planung mit den US-Streitkräften erörtert. Mit Schreiben vom 16. November 2004 hat die Wehrbereichsverwaltung Süd dem Bebauungsplan mit der Auflage zugestimmt, dass der Schlauchturm mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung nach den Vorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen ausgestattet wird.

2. Verfahren

2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 17.06.2002 bis einschließlich 01.07.2002 in Form einer Planoffenlage im Technischen Bürgeramt durchgeführt. Anregungen zu den Planungsunterlagen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern nicht vorgebracht.

2.1 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 30.12.2004 bis einschließlich 04.02.2005 durch Planaushang im Technischen Bürgeramt durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 22.12.2004 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **keine Anregungen** vorgebracht.

2.2 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 23.12.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Des Weiteren wurden sie von der Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde folgende planungsrelevante Stellungnahme abgegeben:

A1 Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz

Der Bebauungsplan beansprucht rund 1,5 ha landwirtschaftlich hochwertige Böden. Darüber hinaus werden für externe Ausgleichsmaßnahmen 0,6 ha Acker benötigt, welche in extensiv genutzte Obstwiesen mit Heckenstrukturen umgewandelt werden sollen. Diese Ausgleichsfläche ist nach Umwandlung landwirtschaftlich nicht mehr mit Gewinn nutzbar und wird künftig erhebliche Pflegekosten verursachen.

Gegen den Bebauungsplan „Nördlich des Baumschulenweges – Feuerwache“ bestehen Bedenken. Gründe hierfür sind :

- 1. Im Regionalplan ist die Fläche als „sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum ausgewiesen“ Das Plangebiet steht nicht im Einklang mit dem Regionalplan*
- 2. Der Bebauungsplan ist auch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher an dieser Stelle Fläche für die Landwirtschaft ausweist.*
- 3. Der Bebauungsplan widerspricht den oben genannten Zielen des Landesentwicklungsplanes.*

Es wird vorgeschlagen den Standort Feuerwache in den nahe gelegenen Bereich der „Konversionsfläche Bahnstadt“ zu verlegen.

Da diese Stellungnahme die Regelungsebene des Flächennutzungsplans betrifft, wurde die Stellungnahme zur Behandlung an den zuständigen Nachbarschaftsverband weitergeleitet. Der Nachbarschaftsverband hat die Stellungnahme wie folgt behandelt:

„Ein Zielverstoß gegenüber den übergeordneten Planungen Regionalplan und Landesentwicklungsplan ist nicht zu erkennen, da das Plangebiet keine Vorrangfläche für die Landwirtschaft im Regionalplan ist. Das heißt es liegt an dieser Stelle kein regionalplanerischer Zielverstoß vor. Die höhere Raumordnungsbehörde als zuständige Stelle für die Umsetzung des Regionalplans und der Regionalverband als Planungsträger der Regionalplanung wurden im Verfahren beteiligt und sehen keinen Zielkonflikt.

Zu dem Standort an sich ist festzuhalten, dass dieser für die Errichtung einer Feuerwache gut geeignet ist. Er liegt im direkten baulichen Anschluss an ein künftiges Siedlungsgebiet und folgt damit dem Grundsatz, eine Zersiedelung zu vermeiden und den Zusammenhang der landwirtschaftlichen Grundstücke nicht zu unterbrechen“.

Ein Standort im Planungsgebiet Bahnstadt würde voraussichtlich unüberwindbare Immissionskonflikte hervorrufen und wäre auch verkehrlich nicht ideal. Im Entwurf des Flächennutzungsplans 2015 ist der geplante Standort für die Feuerwache bereits dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des künftigen FNP.

Beteiligung des Bezirksbeirates

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 24.02.2002 beteiligt. Die Vorlage wurde einstimmig angenommen, Änderungswünsche wurden nicht benannt. Da sich gegenüber dem Vorentwurf am Standort und der geplanten Nutzung keine Änderungen ergeben haben, wurde im weiteren Verfahren eine erneute Beteiligung des Bezirksbeirates für nicht erforderlich gehalten.

3. Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs / erneute verkürzte Auslegung

Mit der Entwicklung des Konzeptes für den öffentlichen Raum in der Bahnstadt wurde deutlich, dass die Freianlagenkonzeption der Berufsfeuerwache im Übergang von der Schwetzingter Terrasse zur Vorzone des Nordeinganges städtebaulich unbefriedigend gelöst ist. Die vorgesehene Stellplatzanlage für ca. 44 Fahrzeuge - unmittelbar vor den Treppen- und Rampenabgängen des Terrassenplatzes - wurde bezogen auf die Einsehbarkeit der befestigten Stellplatzflächen von oben und als rein verkehrlich-funktionale Platzrandnutzung einem attraktiven, öffentlichen Platz als nicht angemessen angesehen. Auch vor dem Hintergrund, dass die Parkierungsflächen einerseits eingezäunt und andererseits für die fußläufigen Verbindungen zwischen dem öffentlichen Raum und einem öffentlichen Gebäude nicht zur Verfügung stehen sollten, hat das Stadtplanungsamt vorgeschlagen den Stellplatzstandort in seiner Lage und Ausgestaltung zu überdenken. Ziel war es, den südwestlichen Bereich vor dem Terrassenplatz von Fahrzeugen freizustellen und durch eine zusammenhängende Grünfläche zu ersetzen. Dieses Ziel konnte erreicht werden, indem die Stellplätze auf eine westliche und eine südliche Teilfläche verteilt wurden.

Der Bebauungsplan wurde an die geänderte städtebauliche Planung angepasst. Hierzu wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Der ursprünglich als Parkplatz ausgewiesene nördliche Bereich wurde als Private Grünfläche P1 ausgewiesen.
- Die erforderlichen Stellplätze wurden zum Teil (34 St) in den westlichen Teil dieses Bereiches entlang der Zufahrt und gegenüber dem Gebäudeeingang angeordnet.
- Die restlichen 10 Stellplätze wurden östlich der Fahrzeughalle auf der ehemaligen Grünfläche angeordnet.

Die Änderungen in der Flächenbilanz insgesamt sind unerheblich. Die privaten Grünflächen vergrößern sich um ca. 90 qm. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verbessert sich marginal. In Bezug auf die aufgeführten Änderungen wurde geprüft, ob sich durch die Teilung der ursprünglichen größeren Grünfläche eine ökologische Verschlechterung ergeben könnte. Dies ist nicht der Fall, da beide Teilflächen durch die Baumreihe und durch die östlich des Feldweges verlaufende Ausgleichsfläche der Bahnstadt (Böschung und Promenade) weiterhin miteinander vernetzt sind.

Im Rahmen der erneuten und verkürzten Auslegung (gemäß § 3 Absatz 3 Satz 3 und § 4 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Nummer 2 und 3 Baugesetzbuch) wurden die betroffenen Bürger und Behörden mit Schreiben vom 14.02.2006 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Antrag

Es wird beantragt,

- den Vorschlägen der Verwaltung und den Änderungen des Bebauungsplans zuzustimmen und
- den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2006 als Satzung zu beschließen.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg