

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan mit
örtlicher Bauvorschrift Bergheim
"Urbanes Wohnen im Bereich Alte
Eppelheimer Straße / Kirchstraße"
hier: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss über die öffentliche
Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Bergheim	01.02.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	13.02.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	01.03.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Bergheim und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A1-1 bis A1-10 zur Drucksache) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim "Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße" (Anlage A2 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage A3 zur Drucksache) und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass die in Anlage A4-1 bis A4-4 zur Drucksache enthaltenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB an der öffentlichen Auslegung teilnehmen.*
5. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 74 Landesbauordnung zu und beschließt die öffentliche Auslegung.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
	Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.11.2006
A 1-1	Grundriss 2. Untergeschoss
A 1-2	Grundriss 1. Untergeschoss
A 1-3	Grundriss Erdgeschoss
A 1-4	Grundriss 1. Obergeschoss
A 1-5	Grundriss Regelgeschoss
A 1-6	Grundriss 5. Obergeschoss
A 1-7	Schnitte und Ansicht Solitär
A 1-8	Straßen-Ansichten
A 1-9	Hof-Ansichten
A 1-10	Freiflächengestaltungsplan
A 2	Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.2006
A 3	Entwurfsbegründung vom 30.11.2006
A 3-1	Schalltechnische Untersuchung „Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße/Kirchstraße“ vom 03.02.2006, Ingenieurgesellschaft Werner Genest & Partner
A 3-2	Besonnungs- und Verschattungsstudie vom 18.09.2006, Ingenieurbüro Nachtrieb & Weigel
A 3-3	Verkehrsuntersuchung vom August 2006, Stete Planung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung
	Umweltbezogenen Stellungnahmen
A 4-1	Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, vom 24.07.2006
A 4-2	Stellungnahme Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle - vom 09.08.2006
A 4-3	Stellungnahme Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Umweltzentrum vom 25.07.2006
A 4-4	Stellungnahmen Stadtwerke Heidelberg AG, vom 05.05.2006 und 08.08.2006

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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
UM 9	+	Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern Begründung: Das geplante Wohnbauvorhaben erfolgt auf einem bisher bereits bebauten und voll erschlossenen innerstädtischen Standort. Die vorangegangene gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben und das derzeit brachliegende Grundstück wird im Sinne eines Flächenrecyclings einer neuen Nutzung zugeführt und entspricht damit dem Grundsatz "Innen- vor Außenentwicklung"
QU 1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.
MO 6	+	Ziel/e: Mehr Mobilität ohne mehr motorisierten Verkehr
MO 7	+	Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind sehr gut erreichbar. Waren, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

Begründung:

Durch die Verlagerung des Ersatzteillagers der Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM) nach Wiesloch entstand die Planungserfordernis den Standort zwischen Mittermaierstraße, Alte Eppelheimer Straße und Kirchstraße städtebaulich neu zu ordnen. Der Bau der Print-Media-Academy stellte hierbei den 1. Bauabschnitt der Neuaufstellung der Heidelberger Druckmaschinen AG an diesem Standort dar. Die weiteren Überlegungen beinhalteten die Errichtung des „Heidelberg Business Centers“, einem Präsentations- und Schulungsgebäude, welches die gesamte Produktpalette für Kunden, Gäste und Schulungsteilnehmer sowie die Verwaltung der Heidelberger Druckmaschinen AG aufnehmen sollte. Diese Planung wurde in dem Bebauungsplan „Heidelberger Druckmaschinen, 2. und 3. Bauabschnitt“ (Rechtskraft: 3. September 2003) planungsrechtlich abgesichert.

Die Realisierung des „Heidelberg Business Centers“ war in der Folge aufgrund der veränderten Marktlage nicht möglich und wurde von der Heidelberger Druckmaschinen AG zwischenzeitlich aufgegeben. Die erforderlichen Büroflächen sollen in einem Neubau entlang der Mittermaierstraße („X-House“) untergebracht werden. Das Verwaltungsgebäude wurde mittlerweile auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt und der erste Spatenstich vollzogen. Die verbleibende Grundstücksfläche bis zur Kirchstraße soll nun durch den neuen Grundstückseigentümer, die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das vorgenannte Grundstück hat eine Größe von ca. 8.733 Quadratmeter und liegt nördlich der Print-Media-Academy zwischen dem in Bau befindlichen „X-House“ und der Kirchstraße. Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heidelberger Druckmaschinen“ vom 03. September 2003 nicht vereinbar.

Die Firma HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH ist daher an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt. Der Antrag der Firma HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH vom 05. Oktober 2005 wurde dem Gemeinderat der Stadt Heidelberg zur Entscheidung vorgelegt. In seiner Sitzung am 10. November 2005 hat der Gemeinderat entschieden, dem Antrag zuzustimmen und ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch einzuleiten. Der Beschluss wurde am 18. Januar 2006 im Stadtblatt der Stadt Heidelberg ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorliegende Planung sieht eine Blockrandbebauung entlang der Alte Eppelheimer Straße, entlang der Kirchstraße und am südlichen Rand entlang des bestehenden Kantinengebäudes vor. Hierdurch wird die für Bergheim typische Blockrandbebauung wiederhergestellt.

Im Bereich der Alte Eppelheimer Straße wird zwischen dem Gebäudebestand Nr. 13 und 23 eine Zeile mit drei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern (zuzüglich Dachgeschoss) entstehen. Die Höhenentwicklung nimmt Rücksicht auf die angrenzenden Trauf- und Firsthöhen, die Dächer sind als Flachdächer mit Dachterrassen vorgesehen. Die Hauseingänge orientieren sich zur Alte Eppelheimer Straße, Balkone, Loggien und Aufenthaltsbereiche sind zur ruhigeren Hofinnenseite angeordnet. Angrenzend zum Gebäudebestand Alte Eppelheimer Straße Nr. 23 ist eine Durchfahrt für Feuerwehr und Andienung des westlich angrenzend geplanten Bürogebäudes vorgesehen. Angrenzend an das Gebäude Alte Eppelheimer Straße Nr. 13 ist ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, der zur fußläufigen Erschließung des Block-Innenbereiches und zur Durchwegung des Quartiers dient.

Die Bebauung entlang der Kirchstraße schließt an der Eckbebauung Alte Eppelheimer Straße Nr. 11 („Wackelburg“) an und bildet die ursprüngliche Raumkante bis zum Ende des Kirchstraßengrundstückes. Ausgehend von dieser Ecke folgt der Südrand der Bebauung parallel zum bestehenden Kantinengebäude in einem Abstand von ca. 25 m – 27 m. Auch hier gibt es Durchgänge für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Kirchstraße und im Bereich des südlichen Gebäuderiegels. Die Gebäudehöhen liegen in diesem Bereich bei vier Geschossen zuzüglich einem Dachgeschoss. Eine weitere Feuerwehrezufahrt ist entlang des südlichen Gebäuderiegels zwischen dem bestehenden Kantinengebäude und der Wohnbebauung vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 200 Stellplätzen untergebracht, der Ein- und Ausfahrtsbereich ist an der Nahtstelle zur Bestandsbebauung Ecke Alte Eppelheimer Straße/Kirchstraße angeordnet.

Im Block-Innenbereich sind vier freistehende Mehrfamilienhäuser angeordnet, deren Höhe ebenfalls vier Geschosse zuzüglich Dachgeschoss beträgt.

Durch die Blockrandbebauung in Ergänzung mit vier innenliegenden, versetzten Baukörpern entsteht eine eigene Quartiersidentität mit einer besonderen Qualität für die künftigen Wohn- und Freibereiche.

Die städtebauliche Orientierung am historischen Stadtbild Bergheims, die Schließung der Blockränder mit hofartiger Wohnbebauung im Innenbereich, die Berücksichtigung der in Bergheim typischen städtebaulichen Dichte sowie die Förderung von kosten- und flächensparenden Bauen führt dazu, dass die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung nicht eingehalten werden können. Es wird daher von der Ermächtigung Gebrauch gemacht geringere Abstandsflächentiefen vorzuschreiben und die folgende örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Absatz 7 Landesbauordnung in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen:

Örtliche Bauvorschrift zur Verringerung der Abstandsflächentiefen

(§ 74 Absatz 1 Nummer 6 in Verbindung mit § 5 Absatz 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)
Abweichend von den in § 5 Absatz 7 LBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen wird gemäß § 74 Absatz 1 Nummer 6 LBO eine Verringerung der Abstandsflächentiefen vorgeschrieben. Die erforderlichen Abstandsflächen ergeben sich aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und zwingenden Höhenfestsetzungen der Baukörper.

Bisheriges Verfahren

Am 27. Juli 2006 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in Form einer Informationsveranstaltung in der Print Media Academy durchgeführt. Des Weiteren waren die Planunterlagen in der Zeit vom 12. Juli bis einschließlich 11. August 2006 im Technischen Bürgeramt sowie im Internet einsehbar. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch beteiligt.

Während der Informationsveranstaltung wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung entlang der Alten Eppelheimer Straße aufgrund der Höhenentwicklung eventuell zu einer Verschattung der gegenüber liegenden Wohnungen führen kann. Da es sich hierbei um einen privaten Belang handelt, wurde eine entsprechende Überprüfung im weiteren Verfahren zugesagt. Im Nachgang wurde daher eine Besonnungs- und Verschattungsstudie erstellt, welche als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist. Des Weiteren wurde die Frage der Verkehrserschließung, insbesondere Lage und Zufahrt zur Tiefgarage sowie eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens erörtert. Zu diesem Sachverhalt wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, welche ebenfalls als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist. Ein weiterer Aspekt während der Erörterung war die Gliederung und Gestaltung der Gebäude. Diese Anregungen wurden aufgegriffen und sind in die Abstimmung mit dem Investor eingeflossen. Des Weiteren ist im Durchführungsvertrag vorgesehen, dass vor Baubeginn eine Fassadenbemusterung stattfindet.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg