

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0215/2019/BV

Datum:
13.06.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wieblingen - In
der Gabel 7-9
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	02.07.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Wieblingen	04.07.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss und der Bezirksbeirat Wieblingen empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 04.06.2019 zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Wieblingen „In der Gabel 7-9“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 04.06.2019.*
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt wird.*
5. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung.*
6. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.06.2019 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage für Oldtimer und hochwertige Autos geschaffen werden. Die dafür erforderliche Gebäudekubatur ist nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan auf den dafür vorgesehenen Grundstücken nicht möglich. Aufgrund der Zeitschiene wird ausnahmsweise der Bezirksbeirat erst nach dem Bau- und Umweltausschuss beteiligt.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die RD Besitz GmbH, vertreten durch Herrn Dr. Rainer Dulger hat die Grundstücke In der Gabel 7-9 (Flurstücke 32998/1, 32995/2, 32995/3 und 32995/13) erworben um eine „Private-Garage“ zu errichten. Das geplante Vorhaben entspricht bezüglich der Ausdehnung des Gebäudes nicht dem aktuell gültigen Bebauungsplan, es wurde mit Schreiben vom 24.05.2019 gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt in diesem Verfahren wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Aufgrund der starken Anlehnung an den gültigen Bebauungsplan wurde auf eine vorgezogene Bürgerinformation gemäß der Heidelberger Leitlinien zur Bürgerbeteiligung verzichtet. Eine Bürger- und Behördenbeteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage.

2. Konzeption der privaten Garage

Die Gebäudenutzung "Private Garage" ist nicht mit einem Parkhaus oder einer Parkgarage im klassischen Sinn zu vergleichen. Die Standplätze werden fest vermietet und sind über 2 Aufzüge zu erreichen. Im Unterschied zu normalen, öffentlich zugänglichen Parkgaragen ist ein häufiger Wechsel nicht zu erwarten. Die Unterbringung ist für hochwertige Kraftfahrzeuge gedacht, für die auf privaten Grundstücken oder in öffentlichen Parkgaragen in der Regel keine oder keine sicheren Abstellmöglichkeiten bestehen. Insgesamt können ca. 220-240 Fahrzeuge untergebracht werden.

Das Vorhaben umfasst ein 5-geschossiges Gebäude zur Unterbringung von privaten Kraftfahrzeugen sowie dazugehörigen Fahrzeugpflege- und Serviceeinrichtungen. Im Erdgeschoss ist eine Ausstellungsfläche sowie ein Montage-, Reparatur- und Pflegebereich einschließlich Umkleide, WC, Büro und Teeküche vorgesehen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Selbstbedienungswaschanlage mit 3 überdachten Pkw-Waschplätzen vorgesehen. Außerhalb des Gebäudes sind ca. 20 nicht überdachte Stellplätze geplant.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll soweit möglich dieselben Festsetzungen treffen, wie der derzeit bestehende Bebauungsplan. Hierzu zählen die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ), die zulässige Höhe der Gebäude und die Gebietsart.

Die hintere Baugrenze wird um circa 5 Meter in Richtung Bahntrasse verschoben. Die öffentliche Grünfläche entlang der Straße In der Gabel wird für eine Zufahrt auf das Grundstück unterbrochen. Die beiden festgesetzten und bisher noch nicht gepflanzten Bäume wird die Vorhabenträgerin pflanzen. Der Gehweg wird auch zukünftig wie im Bestand erhalten bleiben.

Des Weiteren werden Maßnahmen zu Baumpflanzungen beziehungsweise Pflanzgebot (Dachbegrünung) festgesetzt.

In den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu möglichen Dachaufbauten und Werbeanlagen getroffen.

4. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 BauGB). Der Vertragsentwurf wird in derselben Sitzung wie der Offenlagebeschluss dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Vertragsentwurf sieht im Wesentlichen vor:

- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, innerhalb einer definierten Frist,
- Konzept der Barrierefreiheit
- Abstimmungen zu Gestaltungsfragen
- Regelungen zu energetischen Fragen
- Regelungen zum Artenschutz
- Regelungen zur Herstellung der neuen Zufahrt
- Vertragsstrafen

5. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit ist ein Konzept der Barrierefreiheit als Anlage des noch zu schließenden Durchführungsvertrages zu vereinbaren. Bei der Erstellung des Konzepts wird der Beirat von Menschen mit Behinderungen einbezogen.

6. Beteiligung des Bezirksbeirates

Die beabsichtigte Nutzung wäre nach ihrer Art gemäß den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans zulässig. Die Erweiterung der Baufläche erfolgt in Richtung der Gleisanlagen. In Hinblick auf die geringen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Zeitkette aufgestellt, in der der Bezirksbeirat ausnahmsweise nach der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beteiligt wird.

7. Kosten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Stadt, die Planungskosten werden vom Investor getragen.

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 ist sparsam zu verwenden Begründung: Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 04.06.2019
02	Entwurf des Bebauungsplans, Stand 04.06.2019
03	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 04.06.2019