

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: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

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 dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Die Stellungnahmen gemäß § 4 Absatz.1 Baugesetzbuch der Träger öffentlicher Belange (Anlage 1 zur Drucksache) werden zur Kenntnis genommen. Die Behandlung der Stellungnahmen wird, wie in der Anlage 2 vorgeschlagen, beschlossen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.*
- 2. Der Bebauungsplan „Beiderseits des Kirchheimer Weges – 5. Änderung im Bereich der ADAC-Geschäftsstelle“ (Anlage 3 zur Drucksache) wird gemäß § 10 Baugesetzbuch einschließlich der Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (Anlage 4 zur Drucksache) - in der Fassung vom 10.02.2006 - als Satzung beschlossen.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
A 2	Behandlung der Anregungen / Abwägung
A 3	Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen vom 10.02.2006
A 4	Begründung mit grünordnerischem Fachbeitrag vom 10.02.2006

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
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.
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.
UM 9	+	Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern
		Begründung: Durch den Ausbau und die Konzentration auf den bestehenden Standort wird dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

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:

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 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 Flächennutzungsplans und ist nicht aus diesem entwickelt. Dieser Widerspruch muss durch eine Änderung des Flächennutzungsplans 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 zusammen mit einer Grünfläche im Süden als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen.

Planungskonzept:

Die vom ADAC geplante Entwicklung der bestehenden Geschäftsstelle soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden:

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. 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 Absatz 1 Baugesetzbuch) 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch) wurde in der Zeit vom 18.02.2005 bis zum 18.03.2005 durchgeführt. Die in diesen Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind als Anlage 1 der Drucksache beigefügt. Sie wurden weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Behandlung der Stellungnahmen ist in der Anlage 2 tabellarisch zusammengefasst.

Parallel dazu wurde ein zugehöriger städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, dem der Gemeinderat am 02.06.2005 zugestimmt hat und der am 10.06.2005 von Frau Oberbürgermeisterin Weber unterschrieben wurde.

Der Offenlagebeschluss (gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch) erfolgte durch den Gemeinderat am 30.06.2005.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Stadtblatt Nummer 27 am 06.07.2005 erfolgte vom 14.07.2005 bis einschließlich 17.08.2005 die öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch) im Technischen Bürgeramt. Während dieser öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beteiligung des Bezirksbeirates:

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 16.12.2003 beteiligt. Die Vorlage wurde mit einer Enthaltung angenommen. Es wurden Bedenken in Bezug auf die Höhe der geplanten Neubebauung mit bis zu vier Geschossen geäußert. Diesen Bedenken wurde insofern gefolgt, als Anzahl der Geschosse auf größten Grundstücksteil auf maximal drei Geschosse begrenzt wurde. Lediglich an der städtebaulichen bedeutsamen Ecke Pleikartsförster Straße / Carl Diem-Straße soll eine maximal viergeschossige Bebauung zugelassen werden. Da einzelnen Bedenken des Bezirksbeirates damit gefolgt wurde und sich keine weiteren Änderungen am Standort und der geplanten Nutzung ergeben haben, wurde im weiteren Verfahren eine erneute Beteiligung des Bezirksbeirates für nicht erforderlich gehalten.

Antrag

Es wird beantragt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zuzustimmen und den Bebauungsplan einschließlich der Begründung als Satzung zu beschließen.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg