

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan "Wieblingen Nord Teil II  
1. Änderung"**  
hier:  
- Ergebnis der Planauslegung  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10  
Baugesetzbuch

## Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung  | Handzeichen |
|----------------|----------------|------------|--|-------------|
| Bauausschuss   | 18.05.2006     | N          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |
| Gemeinderat    | 23.05.2006     | Ö          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur Information der Träger öffentlicher Belange zu.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II 1. Änderung“ in der Fassung vom 30.03.2006, gemäß §10 Baugesetzbuch, als Satzung.*

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b>           |
| A 1                            | Bebauungsplan                |
| A 2                            | Begründung                   |
| A 3                            | TÖB-Stellungnahmen A1 und A2 |

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:   |
|--------------------------|-------------------|---|
| SL 5                     | +                 | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung  |
| SL 6                     | +                 | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen<br><b>Begründung:</b><br>Durch den Bebauungsplan soll auf einer bereits beplanten und zum Teil schon genutzten Fläche die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. |
| MO 7                     | +                 | Stadt der kurzen Wege<br><b>Begründung:</b><br>Durch die Nähe des Gewerbegebietes zum Zentrum Wieblingen können viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück geleget werden.   |
| AB 1                     | +                 | Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen  |
| AB 2                     | +                 | Langfristig breites, sozial und ökologisch sinnvolles Arbeitsplatzangebot mit verstärkten regionalen Warenströmen sichern   |
| Ab 4                     | +                 | Stärkung von Mittelstand und Handwerk   |
| AB 6                     | +                 | Produktionsstätten erhalten   |
| AB 7                     | +                 | innovative Unternehmen ansiedeln  |
| AB 8                     | +                 | Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann  |
| AB 9                     | +                 | Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten<br><b>Begründung:</b><br>Ein bereits bestehendes Gewerbegebiet soll effektiver genutzt werden, die Flächen sollen den o.g. Zielen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.  |

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

### **Begründung:**

#### **1. Vorhaben**

Der erste Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Wieblingen-Nord, Teil II“ wurde am 12.07.1990 durch den Gemeinderat mit dem Ziel gefasst, weitere Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen und der Christengemeinde Heidelberg den Bau eines Gemeindezentrums zu ermöglichen. Die geplante Wohnbebauung sollte nach den Kriterien einer „ökologischen Siedlung“ entwickelt werden.

Im Verlauf der weiteren Vorplanungen wurde jedoch deutlich, dass der Standort für eine derartige Wohnbebauung ungeeignet ist. Der Konflikt hinsichtlich des vorhandenen Verkehrslärms (Mannheimer Straße, Bundesautobahn A 5) konnte keiner angemessenen Lösung zugeführt werden. Erhebliche Bedenken bestanden auch aus klimatischen Gründen, weil die zur Lärminderung notwendigen Maßnahmen entlang der Autobahn und der „Mannheimer Straße“ den bodennahen Luftaustausch stören würden. Des Weiteren wurde die Isolation des potenziellen Wohngebietes kritisiert.

Die im Stadtentwicklungsplan 2010 festgelegte Entwicklung zu einer Stadt der kurzen Wege wird durch eine Siedlung abseits bestehender Infrastruktureinrichtungen nicht gefördert.

In der Folge, hat sich der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss am 07.11.1995 für eine Bebauungsplanänderung mit den Festsetzungen eines Gewerbe- und Sondergebietes entschieden.

Aufgrund der Nachfrage hinsichtlich gewerblicher Flächen sowie der Expansionswünsche bereits ansässiger Betriebe sind die Planungsinhalte erneut diskutiert worden. Von Seiten der Heidelberger Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft (HWE) wurden vermehrt Anfragen nach gewerblichen Flächen aufgenommen, die einen hohen Anspruch an das Umfeld des Standortes stellen und teilweise mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu vereinbaren waren. Am 18.02.1998 hat der Gemeinderat beschlossen, das gesamte Plangebiet im wesentlichen als Gewerbe- und Industriegebiet festzusetzen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wieblingen-Nord, Teil II“ sind im Osten des Geltungsbereiches Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen und im Westen die Nutzungsart „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Akademie für Fach- und Führungskräfte der Rehabilitation“ festgesetzt. Nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung können maximal VIII Vollgeschosse realisiert werden.

Die Art sowie das Maß der Nutzung entsprechen weder den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen noch den gewerblichen Entwicklungsbedürfnissen. Außerdem besteht kein Bedarf für die Sondergebietsnutzung.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird der Standort für die im Geltungsbereich bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert und gleichzeitig werden Flächen für weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen. Insbesondere sollen die Flächen des Plangebietes die Nachfrage aus dem Bereich des tertiären Sektors decken.

## **2. Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in der aktuellen Fassung wurde am 18.02.1998 durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst. Die Beschlussfassung und die Information über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 02.11.2000 im Stadtblatt bekannt gemacht.

### **2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 6.11.2000 bis einschließlich 20.11.2000 in Form einer Auslegung im Stadtplanungsamt Heidelberg durchgeführt.

### **2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.10.2000 über die Planungsabsichten informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden soweit planungsrelevant berücksichtigt.

### **2.4 Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.03.2001 durch den Gemeinderat beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde vom 02.04.2001 bis einschließlich 04.05.2001 durch Planaushang im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 21.03.2001 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

## **2.5 Trägerinformation**

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.03.2001 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Trägerinformation wurden folgende planungsrelevante Anregungen vorgetragen:

### **TÖB 1. Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg**

#### Schreiben vom 02.04.2001

Im Geltungsbereich sind Bereiche mit Verdacht auf Kampfmittelbelastung vorhanden. Auf dem Flurstück 33120 ist eine Teilfläche im Südwesten des Grundstücks als Bereich mit möglicher Sprengbombenbelastung gekennzeichnet. Hier wird empfohlen, den Bereich vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg überprüfen zu lassen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Stabbrandbomben der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg zu benachrichtigen ist.

#### **Stellungnahme**

Die Hinweise sind im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten. Dazu wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **TÖB 2 Evangelische Pflege Schönau**

#### Schreiben vom 04.05.2001

1. Die Ausweisung der ursprünglich als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche im westlichen Bereich des Flurstücks 33120 als private Grünfläche mit Pflanzgebot kann nicht akzeptiert werden. Es gibt keinen sachlichen Grund für diese Festsetzung. Die Festsetzung stellt einen erheblichen Eingriff in die bauliche Ausnutzung des Grundstücks dar. Es wird beantragt die Fläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen.
2. Entgegen den Anregungen im Rahmen der früheren Beteiligung wurde die Traufhöhe von 11,0 Meter beibehalten. Diese Höhe wird als nicht ausreichend erachtet. Es sollte im gesamten Bereich eine Traufhöhe von 16,0 Meter angestrebt werden.
3. Es wird angeregt, den Bau der geplanten Stichstraße zurückzustellen, bis die konkrete Nutzung geklärt ist.
4. Es wird angeregt, die Fläche für das Grundstück 33120 als Sondergebiet für einen Heimwerker-, Bau- und Gartenmarkt vorzusehen.

#### **Stellungnahme**

1. Die im Westen des Plangebietes festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, die als Streuobstwiese auszubilden ist (Fläche A), soll sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die Fläche stellt den westlichen Abschluss oder Beginn des Gewerbegebietes dar und markiert den Übergang von den Siedlungs- zu den Außenbereichsflächen. Dieser Übergang soll zum einen durch die Gestaltung als Obstbaumwiese eindeutig definiert, aber dennoch naturnah gestaltet werden. Zum anderen können damit gestalterische Defizite, die bei Gewerbegebieten mit einfachen Hallenbauten oft vorkommen gemindert werden.

Ein Eingriff in die bauliche Ausnutzung liegt durch diese Maßnahme nicht vor. Die bisherige Flächenfestsetzung „Sondergebiet Akademie für Führungs- und Verwaltungskräfte“ hat sich als nicht umsetzungsfähig erwiesen, so dass erst durch den Änderungsbebauungsplan eine nutzbare Baufläche geschaffen wird. Des Weiteren sah der rechtskräftige Bebauungsplan ein Baufenster vor, das auf eine Tiefe von ca. 140 Meter von der Straßenbegrenzungslinie des Mittelgewannweges aus beschränkt war. Der Änderungsbebauungsplan setzt ein Baufenster fest, das um ca. 65 Meter weiter in die Tiefe reicht.

Damit ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Zuwachs von ca. 9.000 Quadratmeter an überbaubarer und damit verwertbarer Fläche.

2. Mit der Beschränkung der Traufhöhe auf 11,0 Meter soll eine unerwünschte Höhenentwicklung im Eingangsbereich zu Wieblingen verhindert werden. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt im Bereich des Mittelgewannweges, so dass aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede tatsächliche Gebäudehöhen bis zu ca. 13,00 Meter realisiert werden können. Dies entspricht einer bis zu viergeschossigen Bebauung. Damit wird den Anforderungen ausreichend Rechnung getragen.
3. Die Realisierung der Stichstraße kann an die weitere bauliche Entwicklung angepasst werden.
4. Die Festsetzung der Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist mit den generellen stadtentwicklungspolitischen Zielen und den städtebaulichen Zielen für das Gewerbegebiet nicht vereinbar. Siehe auch Stellungnahme zur Trägerbeteiligung im Kapitel 7.3 der Begründung.

### **Beteiligung des Bezirksbeirates**

Der Bezirksbeirat Wieblingen wurde zusammen mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung am 20.02.2001 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 eine erneute Beteiligung des Bezirksbeirates zum Satzungsbeschluss für nicht erforderlich gehalten.

### **2.6 Begründung für die lange Zeitdauer zwischen öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss**

Grund für die lange Zeitdauer sind die unterschiedlichen Auffassungen hinsichtlich der möglichen Nutzung für das Flurstück 33120 am westlichen Ende des Plangebietes unterhalb der Waldorfschule. Hier lagen unter anderem Überlegungen zur Ansiedlung einer Druckerei vor. Dieses Vorhaben hätte die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch genommen, so dass die Stichstraße überflüssig gewesen wäre. Da dieses Vorhaben wie auch andere nicht zur Umsetzung kamen, wurde mit dem Eigentümer vereinbart, das Bebauungsplanverfahren solange auszusetzen, bis eine hinreichend konkretisierte Nachnutzung feststeht. Diese steht nunmehr zumindest für eine Teilfläche fest. Es gibt einen konkreten Interessenten aus dem produzierenden Bereich, der einen Teil des Grundstücks ankaufen und einen Gewerbebetrieb errichten will. Um den potentiellen Investoren die notwendige Planungssicherheit zu geben, soll das Verfahren nun zügig abgeschlossen werden.

Das Verfahren kann trotz der langen Zeitdauer zwischen der öffentlichen Auslegung und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden, da sich an den wesentlichen Rahmenbedingungen zwischenzeitlich nichts geändert hat.

### **2.7 Anpassung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung in den folgenden Punkten geändert und somit an zwischenzeitlich erfolgte Bauvorhaben bzw. Pflanzungen angepasst:

- Die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödelinie) auf dem Grundstück Flurstück Nummer 2123 wird nach Westen verlegt und an die Bestandbebauung angepasst. Dies wurde im Zuge des Bauvorhabens mit dem Eigentümer so abgestimmt, aber bislang noch nicht in den Plan übertragen.
- Textliche Festsetzung Nummer 6.10 wird geändert, die Höhe der Substratschicht wurde klargestellt: Flach geneigte Dächer, mit einer Dachneigung bis zu 200° sind mindestens zu 80% zu begrünen und zu unterhalten; Substrathöhe > 08 cm. Festsetzung Nummer 5.1: Die Verpflichtung zur Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze wird auf Pkw-Stellplätze begrenzt.

- Festsetzung Nummer 5.5 wird hinzugefügt: Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „F +R“ Fuß- und Radweg sowie die im Gebiet vorhandenen Feldwege ist in den Banketten zu versickern.
- Textliche Festsetzung Nummer 6.5 wird geändert. Statt der bisher festgesetzten Linden werden nun Obstbäume festgeschrieben und damit der Bestand nachvollzogen.
- Festsetzung Nummer 6.7 wird geändert. Die Baumarten werden klargestellt und eine Teilfläche, auf der eine Überlagerung der Pflanzungen mit den Baumstandorten auf den privaten Grundstücksflächen (Fläche E) zu befürchten ist, wird aus der Festsetzung herausgenommen.

Bei den vorgenannten Änderungen handelt es sich um konkretisierende und klarstellende redaktionelle Anpassungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren und mit den betroffenen Fachbehörden und -ämtern abgestimmt sind.

### **3. Antrag**

Es wird beantragt,

- den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der Trägerbeteiligung zuzustimmen und
- den Bebauungsplan und die Begründung in der Fassung vom 30.03.2006 als Satzung zu beschließen.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**