

# 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 25. Juli 2019

Beratungsfolge:

| Gremium:                      | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Be-<br>schlussempfehlung: | Handzeichen: |
|-------------------------------|-----------------|-------------|--|--------------|
| Bau- und Umweltaus-<br>schuss | 02.07.2019      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne                 |              |
| Bezirksbeirat Wieblingen      | 04.07.2019      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne                 |              |
| Gemeinderat                   | 23.07.2019      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) 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: |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b> |                 |
| • keine                         |                 |
|                                 |                 |
| <b>Einnahmen:</b>               |                 |
| • keine                         |                 |
|                                 |                 |
| <b>Finanzierung:</b>            |                 |
| • keine                         |                 |
|                                 |                 |
| <b>Folgekosten:</b>             |                 |
| • 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.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.07.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung Bau- und Umweltausschusses vom 02.07.2019

### 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wieblingen – In der Gabel 7-9 hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0215/2019/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt. Stadtrat Wetzel stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung**

Der Tagesordnungspunkt soll in den Bezirksbeirat Wieblingen verwiesen werden.

Als Begründung führt er an, dass seine Fraktion vor der Beratung im Bau- und Umweltausschuss die Meinung des Bezirksbeirates Wieblingen kennen wolle. Es handle sich um ein großes Gebäude und er könne keinen Zeitdruck erkennen, der einer Beratung in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses entgegenstehe. Er sehe diese Vorgehensweise auch als Wertschätzung des Bezirksbeirates.

Erster Bürgermeister Odszuck begründet die in diesem Fall ausnahmsweise Beratung im Bau- und Umweltausschuss vor dem Bezirksbeirat Wieblingen mit dem vom Vorhabenträger ausdrücklich betonten hohen Zeitdruck.

Stadtrat Föhr widerspricht dem Wunsch nach Verweisung. Es gehe hier um eine geringfügige Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan in einem unsensiblen Bereich an der Bahnlinie mit wenig Auswirkung. Die geplante Investition solle nicht behindert werden.

Es melden sich zu Wort: Stadträtin Dr. Schenk, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Steinbrenner

- Könne der alte Gemeinderat noch über dieses Vorhaben entscheiden?
- Man könne eine hohe Dringlichkeit nicht erkennen.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert nochmals, dass das geplante Vorhaben grundsätzlich zulässig sei, jedoch in Richtung der Bahngleise die zulässige Bebauung überschreite. Eine Befreiung durch die Verwaltung sei in diesem Umfang nicht möglich, auch wenn sie das Projekt befürworte. Es bedürfe deshalb eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Investor habe großes Interesse daran, sein Vorhaben möglichst schnell zu beginnen, deshalb habe der Oberbürgermeister entschieden, das Projekt in der genannten Sitzungsfolge dem Gemeinderat vorzulegen. Man könne den Gremienlauf ohne Beschluss fortsetzen und der Gemeinderat nach Kenntnis des Meinungsbildes aus dem Bezirksbeirat und den im Ergebnisblatt festgehaltenen Argumenten des Bau- und Umweltausschusses entscheiden. Damit vermeide man eine Verschiebung bis mindestens Oktober 2019.

Daraufhin **zieht** Stadtrat Wetzel **seinen Antrag zur Geschäftsordnung zurück**.

Erster Bürgermeister Odszuck fragt nach Befangenheit, eine Meldung erfolgt nicht. Er erläutert kurz das Vorhaben.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung**

Der Tagesordnungspunkt soll in den Bezirksbeirat Wieblingen verwiesen werden.

Stadtrat Föhr widerspricht dem Antrag. Erster Bürgermeister Odszuck stellt den Antrag zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 04:08:01 Stimmen**

Stadtrat Föhr stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung**

Der Tagesordnungspunkt soll ohne Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses im Gremienlauf weitergegeben werden.

Der Antrag wird von mehreren Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses unterstützt. Erster Bürgermeister Odszuck stellt den Antrag zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 08:04:01 Stimmen**

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** ohne Beschlussempfehlung

## Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 04.07.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 04.07.2019

### 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wieblingen – In der Gabel 7-9 hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0215/2019/BV

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes fragt die Vorsitzende Greßler die Befangenheit im Gremium ab. Kein Mitglied erklärt sich für befangen.

Herr Müller vom Stadtplanungsamt stellt anhand von im Saal ausgehängten Plänen den Inhalt der Beschlussvorlage vor. Dabei erläutert er, dass das durch den Bebauungsplan festgelegte Baufenster um 5 Meter überschritten werde und es deshalb notwendig sei, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubringen. Im Anschluss steht er für Fragen zur Verfügung.

Bezirksbeirätin Zimmermann möchte wissen, an welcher Stelle das Baufenster überschritten werde. Herr Müller zeigt auf, dass dies auf der gesamten Rückseite des Gebäudes der Fall sei.

Daraufhin bemerkt die stellvertretende Kinderbeauftragte Lehlbach, dass sie sich um den Schallschutz für den gegenüberliegenden Aternweg Sorge.

Herr Müller erklärt, dass der Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft werde.

Grundsätzlich zeigen sich einige der Gremienmitglieder bezüglich des Zeitdrucks zur Beschlussfassung verwundert und möchten wissen, wie dieser zustande komme.

Herr Müller teilt mit, dass dies letztlich ein Entgegenkommen der Verwaltung sei.

Stadtrat Wetzel und Stadträtin Dr. Schenk sind ebenfalls sehr verwundert, dass der Gremienlauf vorsehe, die Entscheidung im alten Bezirksbeirat und anschließend im neuen Gemeinderat zu fällen. Stadtrat Wetzel befürchtet, dass dadurch andere Baumaßnahmen zurückgestellt würden, um das vorliegende zu beschleunigen.

Stadträtin Dr. Schenk möchte wissen, warum die Verwaltung nicht eine Befreiung vom bestehenden Bebauungsplan erteile, um das Prozedere zu verkürzen. Herr Müller erwidert daraufhin, dass dies aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nicht möglich sei.

Bezirksbeirat Lunks begrüßt als direkter Anwohner das Bauvorhaben, denn es werte seiner Meinung nach das Gewerbegebiet auf. Man müsse die Relation sehen zu dem, wie es derzeit aussehe, und wie es werden könnte. Auch mit der Eile der Beschlussfassung habe er kein Problem.

Bezirksbeirat Maltry und Bezirksbeirat Dr. Linhart unterstützen die Argumentation von Bezirksbeirat Lunks und sehen das Bauvorhaben an dieser Stelle unproblematisch.

Bezirksbeirätin Krekel-Arslan bringt folgenden **Antrag** ein:

Es sollen 30 Prozent der Fassade begrünt werden. Die Art der Begrünung ist mit dem Landschafts- und Forstamt abzustimmen. Diese Maßnahme ist zumutbar, um Klima- und Artenschutz zu unterstützen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 : 2 : 2 Stimmen**

**Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Wieblingen (Ergänzung fett markiert):**

*Der Bezirksbeirat Wieblingen empfiehlt 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 **mit folgender Ergänzung:***  
  
***30 Prozent der Fassade sollen begrünt werden. Die Art der Begrünung ist mit dem Landschafts- und Forstamt abzustimmen.***
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Baugesetzbuch 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).*

**gezeichnet**  
Isolde Greßler  
Vorsitzende

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung  
*Ja 9 Nein 0 Enthaltung 2*

## Sitzung des neu gewählten Gemeinderates (Amtszeit 2019 - 2024) vom 23.07.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2019

### 13 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wieblingen – In der Gabel 7 – 9 hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0215/2019/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängen Pläne im Sitzungssaal. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Auf die Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 04.07.2019 und den **Antrag** von **Bündnis 90/Die Grünen** (Anlage 04 zur Drucksache 0215/2019/BV), der diese Beschlussempfehlung aufgreift, sei verwiesen.

Da kein Redebedarf besteht, ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner die Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Wieblingen zur Abstimmung auf.

#### **Beschluss des Gemeinderates:** (Ergänzung **fett** markiert):

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 **mit folgender Ergänzung:**  
**30 Prozent der Fassade sollen begrünt werden. Die Art der Begrünung ist mit dem Landschafts- und Forstamt abzustimmen.***
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Baugesetzbuch 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).*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Ergänzung  
*Enthaltung 6*

## **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 m<sup>2</sup> 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:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:  |
|--------------------------|-------------------|--|
| SL 5                     | +                 | Bauland ist sparsam zu verwenden<br>Begründung:<br>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     |
| 04      | Sachantrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 11.07.2019 |