

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0397/2019/BV

Datum:
15.11.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wieblingen – In
der Gabel 7-9
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wieblingen „In der Gabel 7-9“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03 zur Drucksache) in der Fassung vom 29. Oktober 2019 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wieblingen „In der Gabel 7-9“ in der Fassung vom 29. Oktober 2019 (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 29. Oktober 2019 (Anlage 5 zur Drucksache).*
- 4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29. Oktober 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.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die RD Besitz GmbH 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 zirka 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 Personenkraftwagen (Pkw)-Waschplätzen vorgesehen. Außerhalb des Gebäudes sind circa 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.

Im Rahmen der Offenlage beschloss der Gemeinderat der Stadt Heidelberg, dass die Fassaden des neuen Gebäudes zu mindestens 30 Prozent zu begrünen sind. Dies war bereits während der Offenlage Bestandteil der Planung.

Aufgrund von Anregungen während der Offenlage wurden im Bebauungsplan Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, sowie einige Hinweise aufgenommen.

Des Weiteren wurde aufgrund einer Anregung im Rahmen der Offenlage eine artenschutzrechtliche Nachuntersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Eidechsen von einem Fachbüro durchgeführt. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass auf den Baugrundstücken keine Eidechsen vorhanden waren und auf diesen Flächen insgesamt, angesichts der vollständigen Versiegelung und Verdichtung, kein geeigneter Lebens- oder Fortpflanzungsraum zur Verfügung steht.

4. Verfahren

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 23.07.2019, nach Vorberatung im Bezirksbeirat Wieblingen am 04.07.2019 und im Bau- und Umweltausschuss am 02.07.2019, dem Entwurf des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan, des Bebauungsplans, die örtlichen Bauvorschriften und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ vom 21.08.2019 in der Zeit vom 29.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter www.heidelberg.de einsehbar.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 02 beigefügt.

5. 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,
- Abstimmungen zu Gestaltungsfragen
- Regelungen zu energetischen Fragen
- Regelungen zum Artenschutz
- Regelungen zur Herstellung der neuen Zufahrt
- Vertragsstrafen

6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen erfolgte im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag.

7. Beteiligung des Bezirksbeirates

Der Bezirksbeirat Wieblingen wurde am 04.07.2019 zum Offenlagebeschluss beteiligt.

8. 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	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen vom 29.10.2019
02	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
03	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 29.10.2019
04	Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 29.10.2019
05	Entwurf der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 29.10.2019
06	Fachgutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen von Reptilien (Mauereidechsen) im Vorhaben "In der Gabel 7-9" in Heidelberg-Wieblingen vom 23.10.2019