

# Stadt Heidelberg

Drucksache:

**0061/2021/BV**

Datum:

31.03.2021

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach  
„Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg,  
4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg,  
Haus 31c,,  
hier: Einleitungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Schlierbach	15.04.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.06.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Drucksache:

**0061/2021/BV**

00320173.doc

...

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Schlierbach und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*1. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 01) zu und beschließt gemäß §2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ gemäß § 12 (2) BauGB für den im Lageplan (Anlage 03) gekennzeichneten Bereich.*

*2. Der Gemeinderat beschließt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Keine, die Kosten des Verfahrens, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten, werden von der Vorhabenträgerin übernommen.</li></ul>	
<b>Einnahmen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>keine</li></ul>	
<b>Finanzierung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>keine</li></ul>	
<b>Folgekosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>keine</li></ul>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau der Klaus Tschira Stiftung in direkter Nachbarschaft zur Villa Bosch, dem Hauptsitz der Stiftung, geschaffen werden.

## **Begründung:**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Schlierbach in direkter Nachbarschaft zur Villa Bosch. Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt über den Schloß-Wolfsbrunnenweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird so gefasst, dass lediglich das zu überplanende Grundstück (4630/2) sowie dessen privater Erschließungsweg (4630/10) durch die Aufstellung des Bebauungsplans betroffen sind. Insgesamt soll eine Fläche von circa 4.400 Quadratmetern überplant werden. Die Lage des geplanten Geltungsbereichs ist der Anlage 03 zu entnehmen.

### **2. Anlass zur Planaufstellung**

Die Klaus Tschira Stiftung und die mit ihr verbundenen Verwaltungseinrichtungen sind seit 1997 in der unter Denkmalschutz stehenden Villa Bosch im Schloß-Wolfsbrunnenweg untergebracht. Mit der positiven Entwicklung der Stiftung und den gleichzeitig steigenden Anforderungen des Brandschutzes im historischen Bestand, ist das Gebäude inzwischen jedoch zu klein geworden. Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Stiftung ist deshalb eine Umstrukturierung erforderlich. Um alle Verwaltungseinheiten nach wie vor an einem Standort zu konzentrieren, soll ein Neubau im direkten Umfeld umgesetzt werden. Dazu soll das alte Wohn- und Bürogebäude aus den 1970er Jahren (Hausnummer 31c, Grundstück 4630/2) abgerissen werden. Das Gebäude wurde von der HITS gGmbH („Heidelberg Institute for Theoretical Studies“) genutzt. Die im Gebäude Hausnummer 31c befindlichen Nutzungen wurden bereits in das Mathematikon auf dem Campus der Universität Heidelberg verlagert. Einem Abriss und Neubau eines neuen Gebäudes für die Klaus Tschira Stiftung steht somit grundsätzlich nichts entgegen.

Das bebaute Grundstück ist im bestehenden Bebauungsplan Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“, mit Rechtskraft vom 26.08.1998 (Anlage 02) jedoch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch der Bau eines reinen Bürogebäudes planungsrechtlich nicht umsetzbar ist. Auch stehen die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans einer Umsetzung des Vorhabens entgegen. Aus diesem Grund soll zur Realisierung des Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §12 (2) BauGB aufgestellt werden.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Auch sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens erfüllt: Die festgesetzte Grundfläche liegt bei einer Plangebietsgröße von 4.400 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- (Flora-Fauna-Habitat) und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für Vorhaben begründet, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind. Im Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den

Umweltbericht und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch kann auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Neben dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin erstellt und vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Im Vertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten und die fristgerechte sowie qualitätsvolle Umsetzung der Planung gesichert.

#### **4. Übergeordnete Planung: Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim mit Rechtskraft vom 13.06.2017 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Ob eine Berichtigung des Planwerkes erforderlich sein wird, ist im weiteren Verfahren zu klären.

#### **5. Planungskonzeption**

Geplant ist die Ausbildung von zwei unabhängig voneinander wirkenden Baukörpern, welche durch ein gemeinsames Sockel- und Untergeschoss miteinander verbunden sind. Die Höhe der Bebauung richtet sich nach den umgebenden Bestandsgebäuden, wobei die Baukörper mit drei Vollgeschossen geplant werden. Durch die Hanglage wird das vordere (südliche) Gebäude zum Schloß-Wolfsbrunnenweg lediglich zweigeschossig in Erscheinung treten. Als Dachform sollen asymmetrische Zeltdächer mit dunklen Photovoltaik-Modulen realisiert und bei der Fassadengestaltung Materialien wie z. B. Putz, Metall oder Sandstein verwendet werden. Eine Würdigung der denkmalgeschützten Bebauung im direkten Umfeld spielt bei der Planung eine besondere Rolle. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden voraussichtlich größtenteils in einer Tiefgarage (15 Stellplätze) untergebracht. Diese soll zur Reduktion von Verkehrsflächen durch einen Autoaufzug bergseits erschlossen werden. Weitere Kfz- Stellplätze befinden sich in dem bestehenden Garagengebäude (4 Stellplätze) sowie in der Außenanlage (2 Stellplätze). Zudem sind überdachte Fahrradabstellplätze unmittelbar am Gebäude geplant. Die Vorhabenplanung wird im weiteren Verfahren als Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **6. Bürgerinformationsveranstaltung**

Am 05.11.2020 wurde entsprechend der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung eine Online-Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Das Protokoll der Veranstaltung ist der Beschlussvorlage (Anlage 04) beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung aufgrund Änderungen im Raumprogramm zwischenzeitlich verkleinert wurde, wobei die wesentlichen Entwurfsaspekte gleichgeblieben sind.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Besondere Belange des Beirats von Menschen mit Behinderungen sind nicht betroffen. Eine Beteiligung wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgen.

## 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 5,6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung / Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück, welches reaktiviert und bei einer gleichzeitigen moderaten Nachverdichtung einer neuen Nutzung zugeführt wird.
WO 9, UM 4	+	Ökologisches Bauen fördern Klima- und Immissionsschutz vorantreiben <b>Begründung:</b> Die Hochbauplanung strebt eine DGNB Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) an (Passivhaus-Standard, Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, Begrünung des Sockelgeschosses).
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen <b>Begründung:</b> Durch die bauliche Neustrukturierung kann der Standort der Klaus Tschira Stiftung im Stadtteil erhalten werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten: Keine  
gezeichnet

Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Antrag der Klaus Tschira Stiftung mit Datum vom 21.09.2020
02	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“, mit Rechtskraft vom 26.08.1998
03	Lageplan mit Geltungsbereich, Stand 08.03.2021
04	Protokoll der Bürgerbeteiligung (mit Einladungsschreiben und Veranstaltungspräsentation)