

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0076/2022/BV

Datum:

17.02.2022

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach
„Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg,
4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg,
Haus 31c“
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Schlierbach	10.03.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.03.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Drucksache:

0076/2022/BV

00334427.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Schlierbach empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 15.10.2021 zu.*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 15.10.2021.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 15.10.2021 sowie der Begründung und folgender Fachbeiträge: Umweltbeitrag, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Verkehrsuntersuchung und schalltechnischer Untersuchung (siehe auch Anlagen 04-07 zur Drucksache) und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	Thematischer Bezug
<i>Wasser</i>	<i>Nutzung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Beläge</i>
<i>Boden</i>	<i>Nachverdichtung bereits versiegelter Flächen, vorhandene Erschließung</i>
<i>Klima</i>	<i>Photovoltaikanlagen, Passivhausstandart</i>
<i>Arten- und Biotoppotential</i>	<i>Vögel- vogelfreundliche Glasfassaden Amphibien- Auszäunung durch Schutzzaun Insekten- insektenfreundliche Beleuchtung</i>
<i>Pflanzen</i>	<i>Baumerhalt, standortgerechte Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassaden-, Dachbegrünung</i>
<i>Siedlungsbild</i>	<i>Sichtbeziehung vom Schloß-Wolfsbrunnenweg im Ensemble mit der Villa Bosch</i>
<i>Mensch</i>	<i>Schallschutz, Verkehr</i>

Finanzielle Auswirkungen:

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

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. Anlass

Die Klaus Tschira Stiftung und die mit ihr verbundenen Verwaltungseinrichtungen sind in der 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. 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. Die im Gebäude Hausnummer 31c befindlichen Nutzungen wurden bereits in das Mathematikon auf dem Campus der Universität Heidelberg verlagert.

Das bebaute Grundstück ist im bestehenden Bebauungsplan Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“, mit Rechtskraft vom 26.08.1998 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch der Bau eines reinen Bürogebäudes planungsrechtlich nicht umsetzbar ist. Auch stehen die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans einer Umsetzung entgegen.

2. Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch wurde in der Gemeinderatsitzung am 24.06.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 21.07.2021.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß Paragraph 12 Baugesetzbuch und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach Paragraph 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein solches Planverfahren sind gegeben, da es sich unter anderem um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. In diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen. Im vorliegenden Verfahren sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich. Es wurde dennoch ein Umweltbeitrag ohne Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (Anlage 04 zur Drucksache).

4. Planungskonzept und Bebauungsplanentwurf

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß der beabsichtigten Nutzung „Gemeinnützige Stiftung“ im Bebauungsplan festgesetzt. Geplant ist die Ausbildung von zwei unabhängig voneinander wirkenden Baukörpern, welche durch ein gemeinsames Sockelgeschoss mit Sandstein-Fassade miteinander verbunden sind. Dies wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Höhe der Bebauung richtet sich nach den umgebenden Bestandsgebäuden, wobei die Baukörper mit drei Vollgeschossen geplant werden. Durch die Hanglage wird das südliche Gebäude zum Schloß-Wolfsbrunnenweg lediglich zweigeschossig in Erscheinung treten. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen, der Vollgeschosse sowie der zulässigen Grund- und Geschossfläche festgesetzt. Die Gartenanlage wird als private Grünfläche „Naturgarten“ festgesetzt und naturnah gestaltet. Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Eine Würdigung der denkmalgeschützten Bebauung im direkten Umfeld spielt bei der Planung eine besondere Rolle. Daher werden auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um eine ansprechende und ortsbildtypische Gestaltung zu erreichen. Um insbesondere die Gestaltung der Dachlandschaft, die vom Schloß-Wolfsbrunnenweg einsehbar sein wird, in Einklang mit einer ökologisch nachhaltigen Planung zu bringen, wurde eine Kombination von asymmetrischen Zeldächern mit dunklen Photovoltaik-Modulen als Ziegel-Einsätze vorgesehen, die gegenüber klassischen Photovoltaik-Modulen einen gestalterisch unauffälligen sowie ansprecheren Abschluss der Dachflächen ermöglichen. Dächer mit einer Neigung bis zu fünf Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. An der westlichen Fassade des Sockelgeschosses ist eine Fassadenbegrünung geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem bereits bestehenden Erschließungshof auf dem Grundstück selbst und in der bestehenden Tiefgarage „Villa Bosch“ nachgewiesen. Zwei Behindertenstellplätze werden zudem unmittelbar am Haupteingang des geplanten Gebäudes vorgesehen. Stellplätze und Garagen sind hierbei nur in den hierfür dargestellten Zonen im Bebauungsplan zulässig. Überdachte Fahrradabstellplätze mit einer Elektro-Ladestation sind unmittelbar am Gebäude geplant. Um insbesondere die Erschließung des Wohnhauses 33a über den Privatweg weiterhin zu gewährleisten, wird für diesen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Vorhabenplanung wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bestandteil des Bebauungsplans.

5. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten. Dieser ist noch zu verhandeln und vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Der voraussichtliche Inhalt wird im Wesentlichen sein:

- Verpflichtung zur Durchführung des geplanten Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb einer angemessenen Frist,
- Gestaltungsfragen,
- Umwelt- und Artenschutzthemen

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.

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 Begründung: Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück, welches reaktiviert und bei einer gleichzeitigen moderaten Nachverdichtung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Ziel/e:
WO 9, UM 4	+	Ökologisches Bauen fördern Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung: Es wird eine ökologische Bauweise angestrebt. Ziel/e:
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Begründung: 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:

Drucksache:

0076/2022/BV

00334427.doc

...

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Stand 15.10.2021
02	Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften, Stand 15.10.2021
03	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 15.10.2021
04	Umweltbeitrag vom 15.10.2021
05	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 27.08.2021
06	Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2021
07	Schalltechnische Untersuchung vom 12.10.2021