

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 8 5 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
07.03.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kirchheim Nord, 3.  
Änderung im Bereich Tilsiter Straße 4, 7 und 9"  
hier: Einleitungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*1. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 01) zu und beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kirchheim Nord, 3. Änderung im Bereich Tilsiter Straße 4, 7 und 9“ gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 03) gekennzeichneten Bereich.*

*2. Der Gemeinderat beschließt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchheim Nord, 3. Änderung im Bereich Tilsiter Straße 4, 7 und 9“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Paragraph 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch 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 den Neubau von zwei Wohnhäusern in Reihenhausform mit insgesamt sechs Wohneinheiten geschaffen werden.

## **Begründung:**

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

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Kirchheims und wird über die Tilsiter Straße erschlossen. Der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans wird so gefasst, dass lediglich die zu überplanenden Grundstücke und der dazwischenliegende Abschnitt der Tilsiter Straße durch die Aufstellung des Bebauungsplans betroffen sind. Der Abschnitt der Tilsiter Straße wird im Geltungsbereich aufgenommen, um einen räumlichen Zusammenhang herzustellen. Die Straßenflächen werden nicht überplant und bleiben wie im Bestand erhalten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 1.960 Quadratmetern. Die Lage des geplanten Geltungsbereichs ist der Anlage 03 zu entnehmen.

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

Die bebauten Grundstücke sind im bestehenden Bebauungsplan „Kirchheim Nord“, mit Rechtskraft vom 07.12.1959 (Anlage 02) als Mischgebiet mit der Zweckbestimmung Gewerbe festgesetzt. Versuche zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe auf den Grundstücken blieben in den letzten Jahren jedoch erfolglos. Der nun beabsichtigte Bau von reinen Wohnhäusern ist mit dem bestehenden Bebauungsplan planungsrechtlich nicht umsetzbar. Aus diesem Grund soll zur Realisierung des Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden.

### **3. Planungskonzeption**

Entsprechend der Wohnbebauung in der näheren Umgebung des Vorhabens soll diese im Plangebiet fortgesetzt werden. Hierzu sind zunächst ein bestehendes Lager- und ein Betriebsgebäude abzureißen. Stattdessen sollen zwei Wohngebäude in Form von Reihenhäusern in Ost-West-Orientierung mit jeweils drei Wohneinheiten entstehen. Für die Wohnungen sind jeweils circa 140 bis 150 Quadratmeter Wohnfläche vorgesehen. Eine Vollunterkellerung der Gebäude ist zudem geplant. Die Bereitstellung des Wohnraums soll sich vor allem an junge Familien richten.

Um sich städtebaulich in die Umgebung einzufügen, werden die Gebäude mit zwei Geschossen und einem geneigten Dach geplant. Auf den Dächern ist die Anlage von Photovoltaik-Anlagen oder Solarmodulen vorgesehen. Darüber hinaus soll im weiteren Verfahren geprüft werden, inwiefern eine Fassadenbegrünung vorgesehen werden kann.

Die Gewerbe-Flächen sind im Bestand fast vollständig überbaut. Mit der Planung soll eine deutliche Entsiegelung der Freiflächen vorgenommen werden, um attraktive Freiräume für die Bewohner bereitstellen zu können. Ebenfalls ist die Pflanzung von neuen Baumstandorten beabsichtigt. Die notwendigen Stellplätze werden an der Tilsiter Straße angeordnet. Darüber hinaus sollen überdachte Fahrrad-Stellplätze bereitgestellt werden.

Der derzeitige Stand des Planungskonzepts ist in der Anlage 04 beigefügt.  
Die Vorhabenplanung wird im weiteren Verfahren als Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß Paragraph 12 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach Paragraph 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. 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 nach Paragraph 13a Baugesetzbuch sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch und eine zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich.

Unter anderem zur Anwendung des Baulandmanagements zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird zunächst ein Planungsvertrag vereinbart. Im weiteren Verfahren muss ein Durchführungsvertrag erstellt und vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Im Vertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten und die fristgerechte sowie qualitätsvolle Umsetzung der Planung gesichert. Dieser wird auch ein abgestimmtes Konzept der Barrierefreiheit enthalten.

#### **5. Beteiligung des Bezirksbeirats**

Da im Plangebiet bereits Baurecht besteht, ist der Bezirksbeirat nach dem Grundsatzbeschluss zur Anhörung des Bezirksbeirats nur einmal zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren zum Offenlagebeschluss.

#### **6. Übergeordnete Planung: Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim, rechts-wirksam seit dem 15.07.2006 und am 07.07.2020 insgesamt neu bekannt gemacht, ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit gemäß Paragraph 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 7. Bürgerinformationsveranstaltung

Am 09.02.2022 wurde entsprechend der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung eine Online-Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Das Protokoll der Veranstaltung sowie die dazugehörige Präsentation ist der Beschlussvorlage in der Anlage 05 beigelegt.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Belange von Menschen mit Behinderungen sind nicht besonders betroffen.

### **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	+	<b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung:</b> Es handelt sich um bereits bebaute Grundstücke im Innenbereich, welche einer neuen Nutzung zugeführt werden.
WO1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Durch die Nutzungsänderung kann neuer Wohnraum entstehen.
SL 9	+	<b>Ziel/e:</b> Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen <b>Begründung:</b> Es soll eine deutliche Entsiegelung der Freiflächen erreicht werden.

#### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
in Vertretung  
Wolfgang Erichson

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Antrag der Immo Real Estate GmbH mit Datum vom 25.11.2021
02	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kirchheim Nord“, mit Rechtskraft vom 07.12.1959
03	Lageplan mit Geltungsbereich, Stand 04.02.2022
04	Planungskonzept, Stand 30.07.2021
05	Protokoll der Bürgerbeteiligung am 09.02.2022