

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 9 3 / 2 0 2 2 / B V

Datum:
17.03.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Wieblingen – Nord Teil II – 2. Änderung im
Teilbereich des Flurstücks 33109
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 10. Mai 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss- empfehlung:	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 folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

2. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• für das Verfahren erforderliche Gutachten	4.000 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Gutachten aus Doppelhaushalt 2021/2022, Teilhaushalt 61:	4.000 €
Folgekosten:	
• derzeit nicht absehbar	

Zusammenfassung der Begründung:

Die freie Waldorfschule Heidelberg hat im Bereich des vorhandenen westlichen Grundstücks Entwicklungsbedarfe im Sinne der bereits vorhandenen Nutzung. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens.

Hybrid-Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.03.2022

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Anlass

Die Freie Waldorfschule Heidelberg betreibt mit den Schülern seit über 20 Jahren einen „Arche“ Bauernhof. In einem „Archehof“ werden vom Aussterben bedrohte Haustierrassen, wie zum Beispiel besondere Schafe, Schweine, Pferde, Hühner, Gänse, Enten, Hasen et cetera, gehalten. Dieser Archehof wird mit viel Engagement von der Schulgemeinschaft getragen, da die Tiere jeden Tag gepflegt werden müssen. Für die Tierhaltung werden neue Ställe, für die Landwirtschaftsgeräte Unterstände, sowie für das Futter Lagerräume (Scheune) benötigt.

Der Gartenbau ist ein wesentlicher Teil in der Waldorfpädagogik. Hierzu hat sich die Schule vor etwa 10 Jahren entschlossen, weitere 2 Hektar Land im Anschluss an den Schulgarten nach Westen Richtung Edingen zu erwerben. Auf diesem Land wird Gemüse und Obst angebaut. Auch dient es als Weideland für die Tiere. Für den Gartenbau werden Unterrichtsräume und Verarbeitungsräume benötigt.

Seit etwa 10 Jahren kooperiert die Freie Waldorfschule Heidelberg mit dem Martinshof, einem Verein, der jugendliche, behinderte Menschen betreut. Die Betreuung findet unter anderem in der Landwirtschaft statt. Der Martinshof benötigt einen Aufenthaltsraum und sanitäre Einrichtungen, die derzeit provisorisch in Containern untergebracht sind.

Die Freie Waldorfschule nutzt die Tierhaltung und die Landwirtschaft auch für ihr Angebot in der Ganztagschule und für die Betreuung (Hort) der Schüler am Nachmittag. Auch hierfür werden dringend Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe gebraucht.

Aus all diesen Anforderungen heraus ist die Idee eines Dreiseithofes auf dem Gelände des ehemaligen Schulgartens entstanden. Er bietet Unterkunft in den Gebäuden für alle genannten Bereiche sowie einen beschützten und überschaubaren Innenhof. Die Ställe orientieren sich zum Weideland und zum Hof für die Tierpflege. Der Gartenbau und die Betreuung können sich zu den Landwirtschaftsflächen und zum Hof hin öffnen.

Die Gebäude sollen eingeschossig, mit darüber liegenden Scheunenboden in Holzbauweise errichtet werden. Weit zum Hof hin auskragende Pultdächer bieten einen überdachten Bereich zwischen Hof und Gebäude. Hier können die Tiere im Trockenen gepflegt oder mit den Schülern im Außenbereich gearbeitet werden.

Die Dachflächen sollen begrünt werden. Alle Außenflächen werden versickerungsoffen angelegt. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung (mindestens 20 Prozent) gilt ebenso für das geplante Vorhaben.

Die Erschließung erfolgt bereits heute und auch zukünftig über den vorhandenen Feldwirtschaftsweg südlich der Waldorfschule. Mögliche Auswirkungen sind im Verfahren zu prüfen.

Die Planunterlagen sind als Anlage 04 zur Drucksache beigefügt.

Das Plangebiet im Nordwesten des Stadtteils Wieblingen mit einer Größe von circa 0,5 Hektar liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ (Rechtskraft seit 2006). Dieser setzt für diesen Bereich „Private Grünfläche – Schulgarten“ fest. Gemäß Nummer 1.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb dieser privaten Grünfläche Stall- und Lagergebäude bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 150 m² allgemein zulässig. Dies wird durch die aktuelle Planung überschritten. Zur Realisierung des Vorhabens der Waldorfschule soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das erforderliche Planungsrecht für die Fläche geschaffen werden.

2. Verfahren und weitere Schritte

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans in einem Teilbereich des Flurstücks 33109 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß Paragraph 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Von einer Unterrichtung und Erörterung gemäß den Paragraphen 3 und 4 jeweils Absatz 1 Baugesetzbuch, der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, einem Umweltbericht gemäß Paragraph 2a Baugesetzbuch, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Satz 2 und einer zusammenfassenden Erklärung gemäß den Paragraphen 6a Absatz 1 und 10a Absatz 1 Baugesetzbuch wird gemäß Paragraph 13 Absatz 3 Baugesetzbuch abgesehen.

Die Beteiligung des Bezirksbeirates erfolgt zum Offenlagebeschluss. Der Jugendgemeinderat wird in geeigneter Weise informiert.

3. Kosten des Verfahrens

Das Verfahren für den Bebauungsplan verursacht für die Stadt Kosten in Höhe von circa 4.000 € zur Erstellung erforderlicher Gutachten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.

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 sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Die bauliche Entwicklung erfolgt unmittelbar im Zusammenhang der bereits vorhandenen Nutzung. Somit müssen keine zusätzlichen Flächen für die Entwicklungsbedarfe beansprucht werden. Ziel/e:
SOZ 6	+	Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen
SOZ 7	+	Integration behinderter Kinder und Jugendlicher
SOZ 9	+	Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern Begründung: Das Vorhaben dient der Entwicklung und Stärkung der Freien Waldorfschule Heidelberg an diesem Standort.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich – Stand 07.02.2022
02	Luftbild mit Geltungsbereich – Stand 04.03.2022
03	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ mit Geltungsbereich – Stand 04.03.2022
04	Konzeptplanung Dreiseithof Waldorfschule – Stand 15.11.2021
05	Übersicht Ausbaustufen