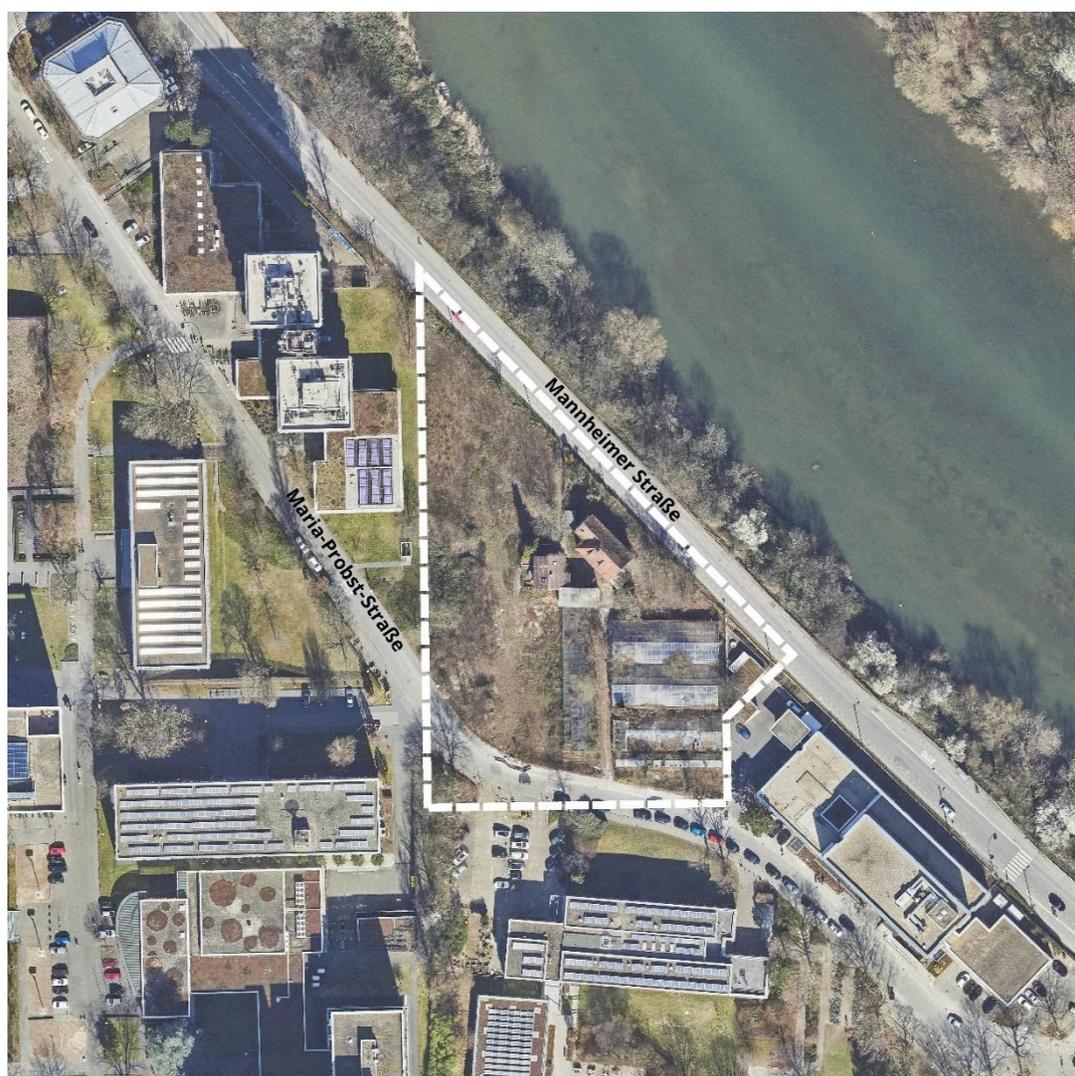


Planungsbrief Nr. 63

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wieblingen „Mannheimer Straße 45-47“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
im Rahmen der Bauleitplanung



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs,
Quelle: Vermessungsamt / Stadtplanungsamt Heidelberg

Anlass und Ziel der Planung

Die Hochschule der Stiftung Rehabilitation Heidelberg (SRH) beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und zukunftsfähige Entwicklung des SRH-Campus im Heidelberger Stadtteil Wieblingen. Der Hochschulstandort ist geprägt durch eine sich über Jahrzehnte entwickelte Agglomeration von Gebäuden unterschiedlicher Größe und Qualität. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2016 zusammen mit der Stadt Heidelberg ein Masterplanentwurf für den Standort in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb erarbeitet. Der Siegerentwurf wurde im Anschluss an das Verfahren zu einem Rahmenplan weiterentwickelt. Am 17.03.2022 stimmte der Gemeinderat dem Rahmenplan zu.

Der Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung des SRH-Campus umfasst neben dem Campusgelände auch das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei an der Mannheimer Straße 45-47. Für das Grundstück sieht der Rahmenplan einen gestaffelten Gebäudekomplex mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Büro und Dienstleistungen vor. Zur Umsetzung des Rahmenplans beabsichtigt die Stadt Heidelberg die Schaffung von Baurecht zur Realisierung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes. Vorhabenträgerin und Eigentümerin des Grundstücks ist die Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG. Der im Rahmenplan vorgegebenen Typologie folgend, ist ein sogenanntes Hybridgebäude mit einem viergeschossigen Sockelbau und einem versetzt angeordneten 13-geschossigen Hochpunkt geplant. In

dem viergeschossigen Sockelbau werden neben einem Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss weitere Dienstleistungs- und Büroflächen in den Obergeschossen realisiert. Der 13-geschossige Hochbau ist dem studentischen Wohnen vorbehalten.

Dem exponierten Standort unmittelbar am Neckar kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung im Gesamtkomplex des Hochschulcampus zu. An der zukünftigen Zufahrt zum SRH-Campus im Südosten bildet das markante Gebäude mit den entsprechenden publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss den städtebaulichen Auftakt in das Hochschulquartier. Durch die Höhe des versetzt angeordneten Baukörpers wird ein weiterer Hochpunkt zu dem bereits campusprägenden „Science-Tower“ geschaffen, was zu einer klaren Adressbildung im Stadtgefüge von Heidelberg führt.

Darüber hinaus leistet das geplante Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Studierenden und zur Sicherung der Nahversorgung innerhalb des Quartiers sowie in den Stadtteilen Wieblingen und Bergheim. Am 05.05.2022 beschloss der Gemeinderat auf Antrag der Vorhabenträgerin die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Wesentliche Ziele bei der Planaufstellung sind

_die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung,

_die Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

_die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere junger und mobilitätseingeschränkter Menschen,

_die Gewährleistung einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung,

_die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

_die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,

_die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

_die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

_die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

_die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wieblingen – Mannheimer Straße 45-47“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen.

Bebauungsplanvorentwurf

Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen die verpflichtende Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, den Bodenschutz sowie die Bepflanzung. Zukünftig für Erschließungsmaßnahmen und für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Flächen werden durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert. Festsetzungen zum Schallschutz werden im Verfahren ergänzt. Über örtliche Bauvorschriften werden die Gestaltung der baulichen

Anlagen und der unbebauten Flächen sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Abfallanlagen geregelt. Über den Durchführungsvertrag werden u. a. artenschutzrechtliche Maßnahmen geregelt.

Der Bebauungsplan „Mannheimer Straße 45-47“ wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben detailliert darstellt und zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträgerin in ei-

nem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Gewerbe - Wohnen“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur verbraucher-nahen Grundversorgung der Bevölkerung, Büro- und sonstigen nicht störenden Gewerbenutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen

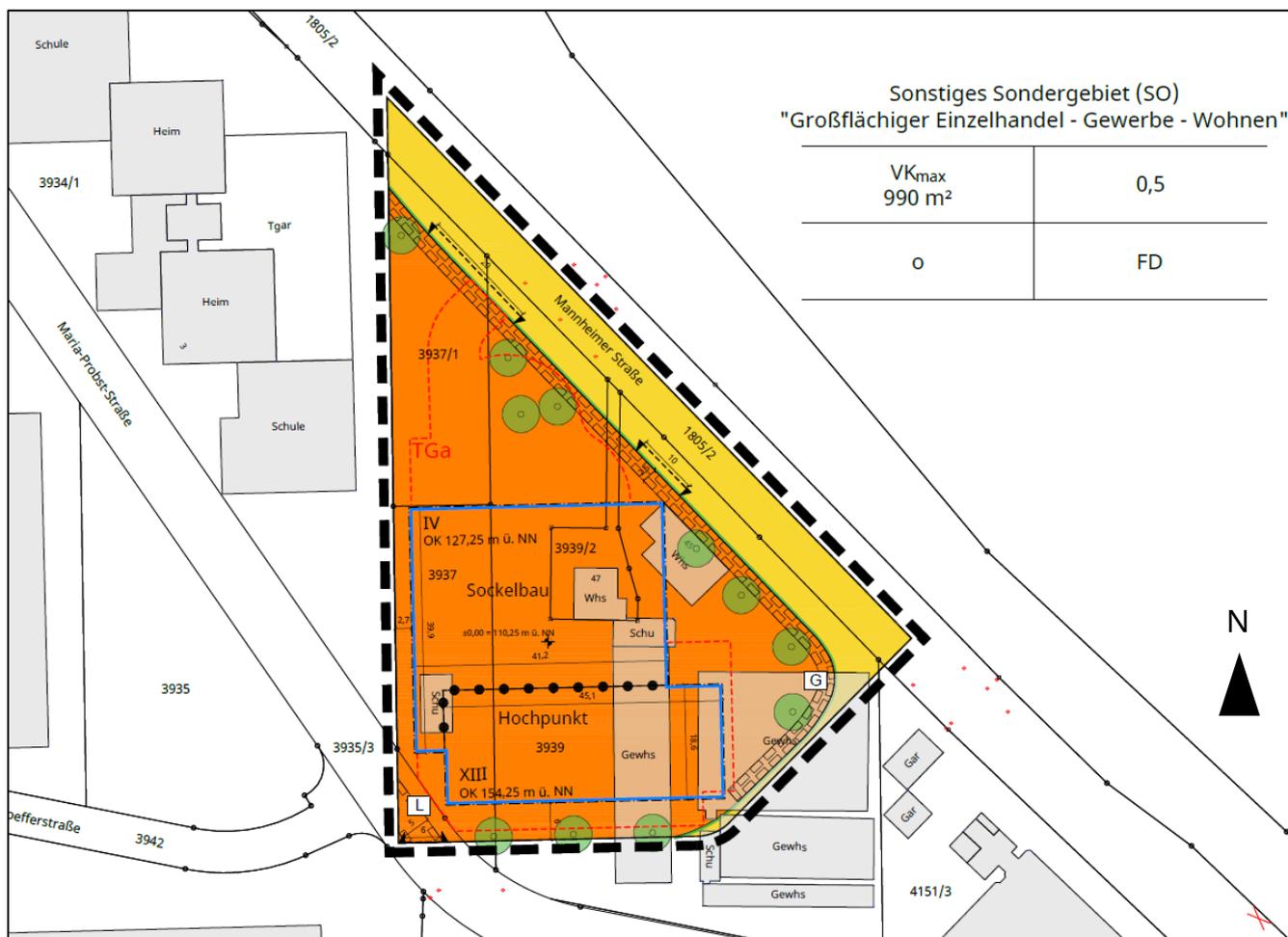
einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 990 m² beschränkt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (Gebäude) von 0,5 sowie Höchstwerte der Vollgeschosse und Gebäudehöhen festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen maximal 17,0 m für den viergeschossigen Sockelbau sowie maximal 44,0 m für den 13-geschossigen Hochpunkt. Als Orientierung für die maximale Gebäudehöhe des Hochpunktes dient die Traufhöhe des bestehenden SRH Science-Towers mit einer Höhe von 44,5 m, die nicht überschritten werden darf.

Der Science-Tower wird damit gegenüber den Hochpunkten auf dem gesamten Campusgelände klar als baulicher Akzent hervorgehoben und bestimmt so auch weiterhin die Fernwahrnehmung des SRH-Campus.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Das Vorhaben erfordert eine Aufweitung der Mannheimer Straße zur Schaffung einer Abbiegespur sowie eines neuen Gehwegs auf der Südseite. Der Teilbereich der Mannheimer Straße, der für die Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 20.02.2024 (Abbildung unmaßstäblich)

Bebauungspläne

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie können Sie sich beteiligen?

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im Internet unter <https://www.heidelberg.de/hd/HD/Leben/Aktuelle+Planverfahren.html> und im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung (ehemals Technisches Bürgeramt).

Zeitraum der Einsichtnahme im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung und im Internet ist vom 07. März 2024 bis 08. April 2024.

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, über diese unterrichtet. Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden in der Regel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des Stadtteils und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss den Entwurf.

Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs. Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung, wird im „stadtblatt“ bekanntgegeben. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen liegen für den Zeitraum eines Monats im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung und im Internet aus. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert, so ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Diese arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Es besteht ein Rechtsanspruch auf die Einstellung aller Stellungnahmen in

den Abwägungsvorgang, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegengehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als Abwägungs- und Satzungsbeschluss fasst. Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung. In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im „stadtblatt“ verkündet. Der Plan ist damit für Jedermann verbindliches Ortsrecht. Er liegt nach vorheriger telefonischer Terminabsprache zu den Dienstzeiten des Kompetenzzentrums Bauen-Wohnen-Förderung zur Einsichtnahme für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger bereit.

Für weitere Informationen:

Stadtplanungsamt Heidelberg

Frau Nicola Zettner

Tel.: 06221-5823142

nicola.zettner@heidelberg.de oder Beteiligung-stadtplanung@Heidelberg.de