

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ziegelhausen - Stiftweg 1, Bürogebäude
mit Seminarnutzung"
hier: Einleitung eines Planverfahrens**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	13.06.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	06.07.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 5 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Vertraulich (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien)
A 2	Baubeschreibung Variante 1 – Skulpturaler Entwurf
A 2A	Entwurfsplan Variante 2 – Skulpturaler Entwurf
A 3	Baubeschreibung Variante 2 – Expressiver Entwurf
A 3A	Entwurfsplan Variante 1 – Expressiver Entwurf
A 4A-D	Modellfotos
A 5	Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

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:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. Begründung: Durch die Errichtung des neuen Bürogebäudes werden die erforderlichen Mittel zur Sanierung des Paulusheim generiert. Durch Reaktivierung eines vorhandenen Standortes werden die Umweltwirkungen minimiert. Ziel/e:
AB 1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern. Begründung: Es werden circa 280 bis 320 neue Arbeitsplätze in einer innovativen Branche geschaffen. Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Das Vorhaben wird im Innenbereich auf einem bereits zur Zeit bebauten Grundstück realisiert.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine Zielkonflikte erkennbar.

Begründung:

Das Unternehmen SAS Institute GmbH beabsichtigt am Standort Stiftweg 1 ein Bürogebäude mit Seminarnutzung zu errichten. Damit ist die Schaffung von circa 280 bis 320 neuen Arbeitsplätzen und die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Paulusheims verbunden.

Das Grundstück Stiftweg 1 liegt im Geltungsbereich des Bauflichtensplans „Ziegelhausen, Erzäcker, 2. Änderung“ aus dem Jahre 1951. Da der Plan zu dem Grundstück keinerlei Regelungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens (Art und Maß der baulichen Nutzung) sowie der angestrebten Erschließung von der Landesstraße 534 ist eine Genehmigung nach § 34 nicht möglich. Das Vorhaben löst ein Planungsbedürfnis aus.

Die Firma SAS ist daher an die Stadt herangetreten mit der Bitte, das für die bauliche Erweiterung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Mit Schreiben vom 27.03.2006 beantragt die Firma SAS die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Bürogebäudes am Stiftweg 1 (Anlage 1 zur Drucksache). Mit der Durchführung der Planung ist das Architekturbüro Gerstner beauftragt worden. Zur Zeit wird seitens des Architekturbüros noch an zwei Entwurfsvarianten gearbeitet (Anlage 2A und 3A zur Drucksache). Die Entscheidung, welche Variante zur Ausführung kommt, wird im weiteren Verfahren erfolgen. Mit Schreiben vom 26.05.2006 wurden die beiden Baubeschreibungen einer „skulpturalen“ und einer „expressiven“ Variante (Anlage 2 und 3 zur Drucksache) sowie Fotos vom Modell (Anlagen 4A bis 4D zur Drucksache) vom Architekturbüro eingereicht.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg