

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan CBC**  
**- Aufhebung des**  
**Aufstellungsbeschlusses**  
**- Einstellung des Verfahrens**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. Oktober 2006

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung  | Handzeichen |
|----------------|----------------|------------|--|-------------|
| Bauausschuss   | 19.09.2006     | N          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |
| Gemeinderat    | 12.10.2006     | Ö          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens zu.*

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b> |
| A 1                            | Lageplan           |

**Sitzung des Bauausschusses vom 19.09.2006**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

**Sitzung des Gemeinderates vom 12.10.2006**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / -      Ziele:  
(Codierung) berührt:

Keine Ziele berührt da Einstellung eines Bebauungsplanverfahrens

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

(keine)

## Begründung:

### Bisheriges Verfahren

Für das Plangebiet wurde am 18.12.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Da die dem Beschluss zu Grunde liegenden Planungen zur Errichtung eines Großkinos nicht mehr weiterverfolgt wurden und ein Investor ein Konzept mit einem Büro- und Hotelnutzung vorgelegt hat, hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 29.06.2000 beschlossen, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten nördlich des Heidelberger Hauptbahnhofes, auf einem ca. 9.700 m<sup>2</sup> großen Areal im Stadtteil Bergheim, die planungsrechtliche Grundlage zur Neuordnung des Baublockes, mit den Nutzungsbereichen Büro, Hotel und Wohnen unter dem Titel "Central Business Center (CBC)", geschaffen werden.

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

#### **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs.1 BauGB)

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Bebauungsplan                   | 18.12.1997 |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan | 29.06.2000 |

#### **Bürgerbeteiligung** (§ 3 Absatz 1 BauGB)

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Öffentliche Bekanntmachung | 12.07.2000              |
| Planoffenlage              | 20.07.2000 - 04.08.2000 |

#### **Anhörung Träger öffentlicher Belange**

08.09.2000

#### **Auslegungsbeschluss** (§ 3 Absatz 2 BauGB)

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Öffentliche Bekanntmachung | 07.12.2000              |
| Planoffenlage              | 20.12.2000              |
|                            | 08.01.2001 – 07.02.2001 |

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren von Seiten des Investors gestoppt. Grundlage dafür waren zum einen die generellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit dem Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen und zum zweiten die hohen Aufwendungen, die durch die notwendigen Leitungsverlegungen erforderlich gewesen wären.

Der Bebauungsplan war notwendig geworden, weil das Bauvorhaben insbesondere durch die Überbauung von Straßengrundstücken und damit verbunden umfangreiche Leitungsverlegungen im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch nicht zulässig gewesen wäre. Zwischenzeitlich ruht der Bebauungsplan seit über fünf Jahren, so dass das Bebauungsplanverfahren formal beendet werden soll. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, müssen bei einem neuen Bauvorhaben die baurechtlichen Voraussetzungen und das Erfordernis eines Bebauungsplans im Einzelfall geprüft werden.

Aus diesem Grund soll das Verfahren für den Bebauungsplan formal eingestellt werden.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**