

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

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhaben- und Erschließungsplan
"Bergheim - Urbanes Wohnen im Bereich
Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße"
Hier: Ergebnis der Planauslegung und
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	09.02.2010	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	11.03.2010	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 zur Drucksache) in der Fassung vom 30.11.2006 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergheim – Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße“ (Anlage 2 zur Drucksache) und der Begründung (Anlage 3 zur Drucksache) zu und beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Vorhaben- und Erschließungsplan
A 02	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
A 03	Begründung

A. 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:	Ziele:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
UM 9	+	dem Trend der Zersiedlung entgegensteuern Begründung: Das Wohnungsbauvorhaben erfolgt auf einem bisher bereits bebauten und voll erschlossenen innerstädtischen Standort. Die vorangegangene gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben und das derzeit brachliegende Grundstück im Sinne eines Flächenrecyclings einer neuen Nutzung zugeführt und entspricht damit dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“
QU 1	+	Ziele: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.
MO 6	+	Ziele: Mehr Mobilität ohne mehr motorisierten Verkehr
MO 7	+	Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind sehr gut erreichbar. Waren, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Anlass und Ziele

Durch die Verlagerung des Ersatzteillagers der Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM) nach Wiesloch entstand die Planungserfordernis, den Standort zwischen Mittermaierstraße, Alte Eppelheimer Straße und Kirchstraße städtebaulich neu zu ordnen. Der Bau der Print-Media-Akademie stellte hierbei den 1. Bauabschnitt der Neuaufstellung der Heidelberger Druckmaschinen AG an diesem Standort dar. Die weiteren Überlegungen beinhalteten die Errichtung des „Heidelberg Business Centers“, einem Präsentations- und Schulungsgebäude, welches die gesamte Produktpalette für Kunden, Gäste und Schulungsteilnehmer sowie die Verwaltung der Heidelberger Druckmaschinen AG aufnehmen sollte. Diese Planung wurde in dem Bebauungsplan „Heidelberger Druckmaschinen, 2. und 3. Bauabschnitt“ (Rechtskraft: 03.09.2003) planungsrechtlich abgesichert.

Die Realisierung des „Heidelberg Business Centers“ war in der Folge aufgrund der veränderten Marktlage nicht möglich und wurde von der Heidelberger Druckmaschinen AG

zwischenzeitlich aufgegeben. Die erforderlichen Büroflächen sind mittlerweile in dem Neubau an der Mittermaierstraße untergebracht. Dieses Gebäude konnte auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt werden und ist seit Ende 2007 fertiggestellt und bezogen. Die verbleibende Grundstücksfläche bis zur Kirchstraße soll durch den neuen Grundstückseigentümer, die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das vorgenannte Grundstück hat eine Größe von 8.733 Quadratmeter und liegt nördlich der Print-Media-Akademie zwischen dem Bürogebäude an der Mittermaierstraße und der Kirchstraße. Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heidelberger Druckmaschinen“ vom 03.09.2003 nicht vereinbar.

Die Firma HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH ist daher an die Stadt mit der Bitte herantreten, das für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

2. Verfahren

2.1. Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 10.11.2005 gefasst. Der Beschluss wurde am 18.01.2006 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 12.07.2006.

In der Zeit vom 12.07.2006 bis einschließlich 11.08.2006 wurden die Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg ausgelegt. Während dieses Zeitraumes waren sie auch im Internet einsehbar. Am 27.07.2006 fand zudem eine Informationsveranstaltung in der Print Media Akademie für die Öffentlichkeit statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in der Informationsveranstaltung Anregungen zu den Themenbereichen Fassadengestaltung, Höhenentwicklung und Veränderung der Belichtungs- beziehungsweise Verschattungssituation entlang der Eppelheimer Straße sowie den Tiefgaragenzufahrten und der Verkehrssituation in der Alten Eppelheimer Straße vorgebracht.

Die Ergebnisse der daraufhin in Auftrag gegebenen Besonnungs- und Verschattungsstudie sowie des Verkehrsgutachtens wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Anregungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und Fassaden wurden mit dem Investor abgestimmt, außerdem wurde eine Regelung zur Fassadenbemusterung im Durchführungsvertrag aufgenommen.

2.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Am 27.07.2006 fand, gemeinsam mit der Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit, ein Erörterungstermin statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verschiedene Anregungen zu den Themen Schallschutz, Niederschlagsbewirtschaftung und Grünflächengestaltung vorgebracht (vergleiche hierzu Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Seite 18 folgende). Das in Auftrag gegebene Schallschutzgutachten verweist auf die vorhandene Verkehrssituation und der damit einhergehenden Lärmbelastung und kommt zum Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst erforderlich sind. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde aufgenommen.

2.4. Beteiligung des Bezirksbeirates Bergheim

Der Bezirksbeirat Bergheim wurde in seiner Sitzung am 01.02.2007 über das Vorhaben informiert, war jedoch beschlussunfähig.

2.5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Bergheim - Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße“ wurde nach vorangegangener Beratung im Bauausschuss am 13.02.2007 vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.03.2007 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt am 07.03.2007 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 19.03.2007 bis einschließlich 23.04.2007 durch Auslegung der Planunterlagen einschließlich eingeholter Gutachten im Technischen Bürgeramt. In dieser Zeit waren die Unterlagen auch im Internet einsehbar.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu wurden die Behörden mit Schreiben vom 07.03.2007 über die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch benachrichtigt und außerdem zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.04.2007 aufgefordert.

Es wurden keine verfahrensrechtlich relevanten Stellungnahmen abgegeben.

2.7. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum Vorhaben wurde gemäß § 12 Baugesetzbuch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen,
- die Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen,
- festgelegte Vorgaben zur Fassadengestaltung und zur Ökologie einzuhalten,

- bei einer definierten Anzahl von Wohnungen die Barrierefreiheit entsprechend dem Wohnungsentwicklungsprogramm der Stadt Heidelberg umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.05.2007 dem Abschluss des Durchführungsvertrages zugestimmt.

2.8. Planreife und Baugenehmigung

Da während des Verfahrens weder von der Öffentlichkeit noch seitens der Behörden irgendwelche Bedenken oder Anregungen zu der Planung vorgetragen wurden, konnte nach Abschluss der Offenlage die Planreife nach § 33 Absatz 1 Baugesetzbuch attestiert werden. Mit dem Zustandekommen des Durchführungsvertrages lagen die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung vor. Die Errichtung der Wohngebäude wurde in drei Bauabschnitte gegliedert. Der erste und zweite Bauabschnitt wurde mittlerweile fertig gestellt. Der dritte Bauabschnitt entlang der Kirchstraße soll begonnen werden, sobald die Vermarktungssituation dies wirtschaftlich zulässt. Im Zuge der Vermarktung ist der Vorhabenträger zu der Überzeugung gelangt, dass diese durch eine Öffnung für freiberufliche Nutzungen (zum Beispiel Heilberufe, Architekten, Rechtsanwälte) befördert wird. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch lediglich Planungsrecht für Wohngebäude vorsieht, war eine Nutzung für Freiberufliche nicht möglich. Da eine Nutzungsmischung städtebaulich sinnvoll ist und auch den Zielen des Stadtentwicklungsplanes entspricht, wurde zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger eine Ergänzung des Durchführungsvertrages vereinbart. Diese sieht vor, dass bis zu 5 % der Gesamtfläche für freiberufliche Nutzungen verwendet werden können. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.10.2009 der Ergänzung des Durchführungsvertrages zugestimmt.

2.9. Satzungsbeschluss

Mit Abschluss der Ergänzung des Durchführungsvertrages kann nun der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen und das Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

gezeichnet
Bernd Stadel