

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:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Weststadt - Belfortstraße 2"
Hier: Zustimmung zum Antrag des
Vorhabenträgers und Einleitung eines
Bebauungsplanverfahrens**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	30.11.2010	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.12.2010	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage A 01) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage A 02) gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Antrag des Vorhabenträgers
A 02	Lageplan mit Geltungsbereich

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 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Die Weiternutzung bestehender Büroräume verhindert die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle und einen nicht gewünschten Leerstand in prominenter Lage
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Das Planverfahren führt zu einer privaten Investition ohne Haushaltsmittel der Stadt in Anspruch zu nehmen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Die Firma **PHD Bauprojekt GmbH & Co. KG**, im weiteren Vorhabenträger genannt, ist seit 1997 Eigentümer des ehemaligen Hauptpostgebäudes in der Belfortstraße 2. Das Gebäude wurde nach der Nutzungsaufgabe durch die Post bis Mitte dieses Jahres von der Heidelberger Druckmaschinen AG als Bürogebäude, Lager und Archiv genutzt.

Das Gebäude Belfortstraße 2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weststadt – Ehemaliges Bahngelände“, 5. Änderung im Bereich Kurfürsten-Anlage, Ringstraße und Lessingstraße (Rechtskraft 17.10.1969). Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post fest. Eine dauerhafte anderweitige Nutzung des Gebäudes steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans. Insofern konnten in der Vergangenheit nur zeitlich befristete Baugenehmigungen erteilt werden. Soweit es sich in der Vergangenheit um eine Lagernutzung handelt, war diese ohnehin nur temporär beabsichtigt und die baurechtliche Beurteilung somit unschädlich.

Nunmehr beabsichtigt der Vorhabenträger mit der Firma Rehamed GmbH eine auf Dauerhaftigkeit angelegte Nutzung als Rehaklinik in dem Gebäude zu implementieren. Für den Betreiber ist eine zeitlich befristete Nutzung aus mehrerer Hinsicht nachteilig. Der Vorhabenträger ist daher an die Stadt herantreten mit der Bitte, das für die dauerhafte Nutzung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hierbei um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privaten im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) 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 29.10.2010 beantragt der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In den Antragsunterlagen ist eine Beschreibung der künftigen Nutzungen enthalten. Im Wesentlichen handelt sich hierbei um die Ansiedlung der Firma Rehamed GmbH im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Hier sollen alle Formen von Physiotherapie angeboten werden. Hierzu werden circa 40 neue Arbeitsplätze geschaffen. Im 3. Obergeschoss hat sich die Firma Life-Biosystems eingemietet. Dort werden circa 30 bis 40 Arbeitsplätze eingerichtet. Im weiteren Gebäude sind ergänzende Büronutzungen geplant. Für die beabsichtigte Nutzungsänderung des Gebäudes ist eine Generalsanierung erforderlich. Die Planung soll das Architekturbüro Hansjörg Maier und Partner aus Heidelberg beauftragt werden.

Das Vorhaben wird seitens der Stadt positiv beurteilt. Zum Einen ist die Wiederaufnahme einer bebauungsplankonformen Nutzung als Postgebäude nicht realistisch und zum Anderen kann mit der Ansiedlung der Firmen Rehamed GmbH und Life-Biosystems und noch weiteren ergänzenden Nutzungsbausteinen ein Leerstand der Immobilie verhindert werden und eine der hohen Lagegunst entsprechende publikumswirksame Nutzung erzeugt werden. Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, soll von den Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens Gebrauch gemacht werden. Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für Die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel