

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Neubau MK 2 und MK 3 Kurfürstenanlage  
17-23**

**hier: Erteilung des gemeindlichen  
Einvernehmens gemäß § 14 Absatz 2  
BauGB (Ausnahme von der  
Veränderungssperre)**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium:                                      | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|---|-----------------|-------------|--|--------------|
| Bezirksbeirat<br>Bergheim, Weststadt/Südstadt | 17.01.2012      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |
| Bauausschuss                                  | 17.01.2012      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |
| Gemeinderat                                   | 09.02.2012      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

1. *Die Bezirksbeiräte Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss beschließen, die Entscheidung über die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben der PEKA Entwicklungsgesellschaft GmbH für MK 2 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen) und für das Bauvorhaben der Quartier Kurfürsten-Anlage GmbH & Co KG für MK 3 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte) gemäß § 4 Absatz 2 der Hauptsatzung auf den Gemeinderat zu übertragen.*
2. *Der Gemeinderat erteilt für das Bauvorhaben der PEKA Entwicklungsgesellschaft GmbH für MK 2 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen) und für das Bauvorhaben der Quartier Kurfürsten-Anlage GmbH & Co KG für MK 3 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte) auf den Grundstücken Kurfürsten-Anlage 17 - 23, Flst.Nr. 1888/94, 1889/49 und 1889/65 das gemeindliche Einvernehmen für die Ausnahme von der Veränderungssperre vom 08.12.2010.*

**Anlagen zur Drucksache:**

| Nummer: | Bezeichnung         |
|---------|---------------------|
| A 01    | Planunterlagen MK 2 |
| A02     | Planunterlagen MK 3 |

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:   |
|--------------------------|-------------------|---|
| SL 3                     | +                 | Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken<br><b>Begründung:</b><br>Das Vorhaben schafft die Voraussetzungen für eine Neuordnung des innerstädtischen Stadtortes mit der Ansiedlung von innenstadttypischen Nutzungen und für eine Aufwertung des Gebietes.<br><b>Ziel/e:</b> |
| SL 5                     | +                 | Bauland sparsam verwenden, Innen- und Außenentwicklung  |
| SL 6                     | +                 | Flächen effektiv nutzen<br><b>Begründung:</b><br>Durch den Neubau MK 2 und MK 3 kann eine effektive Nutzung des Areals erfolgen.<br><b>Ziel/e:</b>  |
| WO 2                     | +                 | Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt<br><b>Begründung:</b><br>Die Investoren verpflichten sich, über einen Zeitraum von zehn Jahren 15 Prozent der Wohnfläche für einkommensschwächere Haushalte zu vermieten.                           |

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

keine

## B. Begründung:

Am 14.12.2011 wurde der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Neubau auf MK 2 für den Neubau eines Geschäftsgebäudes mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen und den Neubau auf MK 3 für den Neubau eines Wohngebäudes mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte auf den Grundstücken Kurfürsten-Anlage 17 - 23, Flst.Nr. 1888/94, 1889/49 und 1889/65 eingereicht. Mit dem Abbruch der Bestandsgebäude wurde im Oktober 2011 begonnen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weststadt Kurfürsten-Anlage“ vom 05.11.2008. Am 02.12.2010 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die Änderung/Ergänzung des vorgenannten Bebauungsplanes und gleichzeitig die Satzung über die Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB für den Bereich „Weststadt Kurfürsten-Anlage“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 08.12.2010 in Kraft getreten.

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Nach § 14 Absatz 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Zuständigkeit des gemeindlichen Einvernehmens liegt nach der Hauptsatzung der Stadt Heidelberg ausschließlich im Bereich des Bauausschusses.

Öffentliche Belange können nur diejenigen planungsrechtlichen Gründe sein, die den Erlass der Veränderungssperre legitimiert haben, also die Sicherung der Planung. Maßstab ist zunächst die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses konkretisierte Planung. Ob öffentliche Belange überwiegen, ist mittels einer Abwägung der mit der Sicherung verfolgten Ziele einerseits und den berührten privaten und sonstigen öffentlichen Belangen festzustellen. Eine Beeinträchtigung überwiegender öffentlicher Belange liegt vor, wenn das Vorhaben geeignet ist, die Durchführung der künftigen Planung unmöglich zu machen oder diese wesentlich zu erschweren.

Begründet wurde der Aufstellungsbeschluss mit der Sicherung der Planung des ersten Preises des Architekturwettbewerbs vor der Überarbeitung. Das weitgehend fertig gestellte Justizgebäude zeige, dass die im bestehenden Bebauungsplan mögliche Bebauung zu hoch und zu dicht ausfallen und zu architektonischen Lösungen führen kann, die mit der bestehenden Bebauung der Weststadt nicht verträglich sind. Folgender Beschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 02.12.2010 gefasst:

1. Der Gemeinderat beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage / Bahnhofstraße die Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Höhenbegrenzung auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung.
2. Der Gemeinderat beschließt eine Veränderungssperre, die aufgehoben wird, sobald ein Bauantrag der STRABAG vorliegt, der die Vorgaben des Bebauungsplans auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung erfüllt.

Nach Auffassung der Verwaltung nimmt die geänderte Planung die Ziele des Gemeinderatsbeschlusses vom 02.12.2010 auf, die Grundlage für das Aufstellen der Veränderungssperre und für den mit Veränderungssperre korrespondierenden Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes waren: Höhe, Kubatur, (Fassaden-)Gestaltung, Nutzung.

Das Vorhaben ist daher nicht geeignet, die Durchführung der künftigen Planung unmöglich zu machen oder diese wesentlich zu erschweren. Im Gegenteil setzen die eingereichten Pläne die mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgten Änderungsziele gerade um.

Die Verwaltung bittet daher für das Vorhaben um Zustimmung zu der notwendigen Ausnahme von der Veränderungssperre.

gezeichnet

Bernd Stadel