

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: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. April 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	20.03.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	19.04.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Weststadt „Belfortstraße 2“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2 und 3 zur Drucksache), wie in Anlage 1 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4 zur Drucksache) in der Fassung vom 18. Januar 2012 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Weststadt „Belfortstraße 2“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18. Januar 2012 (Anlage 5 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 18. Januar 2012 (Anlage 6 zur Drucksache).*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
A 02	Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
A 03	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
A 04	Vorhaben- und Erschließungsplanung vom 18. Januar 2012
A 05	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, Stand 18. Januar 2012
A 06	Entwurf der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 18. Januar 2012

Sitzung des Bauausschusses vom 20.03.2012

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2012

Ergebnis: einstimmig beschlossen

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:	Ziel/e:
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:

1. Ausgangslage

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 verwirklichen. 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. Es 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 2. und 4. Obergeschoss befindet sich das Bildungszentrum „Internationaler Bund“. Im 5. Obergeschoss des Gebäudes ist die neue Nutzung noch nicht bekannt. Für die beabsichtigte Nutzungsänderung des Gebäudes ist eine Generalsanierung erforderlich.

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 Firma Rehamed GmbH 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.

2. Verfahren

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 02.12.2010 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 08.12.2010 im Heidelberger Stadtblatt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zum Ziel hat.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.07.2011 bis einschließlich 03.08.2011 im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen getätigt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 04.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 03.08.2011 gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Anregungen zu der Planung geäußert. Es kamen jedoch einige Hinweise, die in die Planung mit aufgenommen worden sind. Die Hinweise sind in Anlage 1 aufgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 10.11.2011, nach Vorberatung im Bezirksbeirat am 20.10.2011 und im Bauausschuss am 18.10.2011, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im „stadtblatt“ am 16.11.2011 wurde die Offenlage des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung im Zeitraum vom 24.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg durchgeführt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen im Internet unter www.heidelberg.de eingesehen werden.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 16.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine planungsrechtlichen Anregungen geäußert.

Ergänzend wird zum Vorhaben gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.

die gesamten Planungs- und eventuellen Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet

Bernd Stadel