

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0173/2021/BV

Datum:
21.06.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt – An der
Czernybrücke"
Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 09. November 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.06.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	22.07.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat bestätigt das städtebauliche Konzept von „Architekturbüro Pillat“ (Anlage 01 zur Drucksache) als Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Ein interdisziplinär besetztes Gremium wird zur Qualitätssicherung prozessbegleitend eingesetzt.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine (Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger.)	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	
Folgekosten:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Nach dem Abschluss eines von der „Hahale GmbH“ ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs hat die „Hahale GmbH“ den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Entwurfs des „Architekturbüro Pillat“ schaffen.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.06.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.06.2021

6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt – An der Czernybrücke" Einleitungsbeschluss Beschlussvorlage 0173/2021/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen im Sitzungssaal aus. Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheit, Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert daraufhin die Vorlage. Die „Hahale GmbH“ beabsichtige das zentrale Baufeld C2 zu entwickeln. Zur Qualitätssicherung habe sie einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, bei der die Auslobung des Wettbewerbs im Einvernehmen mit der Stadt formuliert worden sei. Durchgesetzt habe sich das Konzept des „Architekturbüros Pillat“ aus München, das die Grundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet solle. Im Anschluss sei die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eingereicht worden. Der Projektentwickler habe gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung am 21.06.2021 eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der das Wettbewerbsergebnis öffentlich vorgestellt und diskutiert worden sei. Der Gemeinderat werde in einer gesonderten Beschlussvorlage über den Grundstücksverkauf entscheiden. Es soll zu einer ökologischen Umsetzung kommen, bei der es eine starke Vision sei, ein „Grünes Canyon“ zu entwickeln. Ein externes Expertengremium aus Architekten und Landschaftsarchitekten solle den weiteren Prozess begleiten.

Erster Bürgermeister Odszuck erteilt Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg das Wort:

Habe es Einwände aus den Bezirksbeiräten oder bei der öffentlichen Veranstaltung gegeben? Werden geförderter Wohnungen entstehen? Was sei unter Energiekörben zu verstehen?

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass der Baulandmanagementbeschluss anzuwenden sei. Der Bezirksbeirat sei aus terminlichen Gründen bei der Einleitung des Verfahrens nicht einbezogen worden, im Laufe des Verfahrens ergäben sich noch Möglichkeiten der Beteiligung.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes zitiert aus dem Protokoll der Veranstaltung, dass Themen unter anderem Wohnungsgrößen, Wohnkomfort und Lärmbelastung, sowie die geplanten Standorte für Gastronomie und Einzelhandel in den Erdgeschossen gewesen seien. Dies seien Fragen mit denen sich auch das Preisgericht bereits intensiv auseinandergesetzt habe und an denen der Bauherr mit seinen Architekten im weiteren Verlauf noch zu arbeiten habe.

Erster Bürgermeister Odszuck ist der Begriff Energiekörbe noch nicht bekannt. Der Eindruck der Fachjury sei, dass sehr viele Erwartungen geweckt worden seien, die Umsetzungsmöglichkeiten nun abzuwarten seien. Daher begrüße er die Begleitung durch das Expertenteam.

Stadtrat Michelsburg meldet sich zu Wort und stellt den **Antrag**:

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnstadt - Ander Czernybrücke“ soll das neue Baulandmanagement Anwendung finden.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt dar, dass letztendlich der Gemeinderat über den Vertrag mit dem Bauträger beschließen werde. Er werde den Wunsch an den Bauträger weitergeben.

Daher wird der **Antrag** von Stadtrat Michelsburg mit allgemeiner Zustimmung **nicht mehr zur Abstimmung gestellt.**

Im Anschluss stellt Erster Bürgermeister Odszuck den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Gremiums:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat bestätigt das städtebauliche Konzept von „Architekturbüro Pillat“ (Anlage 01 zur Drucksache) als Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Ein interdisziplinär besetztes Gremium wird zur Qualitätssicherung prozessbegleitend eingesetzt.

2. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraf 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Mit der Vorhabenträgerin soll die Anwendung des fortgeschriebenen Baulandmanagementbeschlusses vereinbart werden.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: mehrheitliche Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

Ja 11 Nein 00 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2021

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt – An der Czernybrücke" Einleitungsbeschluss Beschlussvorlage 0173/2021/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen im Sitzungssaal aus.

Die Stadträte Dr. Gradel und Lachenauer erklären sich für befangen und verlassen den Sitzungsraum.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner nimmt Bezug auf den Arbeitsauftrag des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.06.2021 und stellt klar, dass für dieses Vorhaben das derzeit noch gültige Baulandmanagement Anwendung finden werde.

Da es keinen Diskussionsbedarf gibt, ruft er die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung auf. Es ergeht folgender

Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat bestätigt das städtebauliche Konzept von „Architekturbüro Pillat“ (Anlage 01 zur Drucksache) als Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Ein interdisziplinär besetztes Gremium wird zur Qualitätssicherung prozessbegleitend eingesetzt.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraf 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen
Ja 33 Nein 0 Enthaltung 4

Begründung:

1. Hintergrund

Das Baufeld C2 liegt begleitend zum Bahnkörper am Heidelberger Hauptbahnhof und entlang des Czernyrings als stadträumliche Verbindung zwischen dem Bauensemble um den Europaplatz (am Hauptbahnhof Süd) und dem am Brückenkopf der Czernybrücke entstehenden Entree des „Czernyplatzes“. In Anbetracht dieses sehr exponierten Ortes erfordert die Entwicklung eines Gebäudeensembles ein besonderes Augenmerk und eine sorgfältige Planung.

Da die Stadt das Ensemble nicht selbst entwickeln wird, ist der Verkauf der Grundstücke an einen Projektentwickler vorgesehen, der bereit und in der Lage ist, die in der Rahmenplanung vorgesehenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen Bereich umzusetzen.

Die Firma „Hahale GmbH“ strebt an, die Rolle des Projektentwicklers zu übernehmen. Zur Qualitätssicherung hat das Unternehmen einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Die Auslobung des Wettbewerbs wurde im Einvernehmen mit der Stadt formuliert (Drucksache 0230/2020/IV).

Aufgabe des Wettbewerbs war grundsätzlich die Planung eines urbanen Bebauungskonzepts mit einem Nutzungsmix aus Gewerbe, Kultur, Gastronomie und Einzelhandel sowie Wohnen in neuen Formen. Es wurden intelligente, zukunftsorientierte Entwürfe für eine Kombination der Nutzungsbereiche Wohnen und Arbeiten erwartet.

2. Wettbewerbsergebnis und Ergebnis der Vertiefungsphase

Am 30.03.2021 beriet eine mit Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten sowie Vertretern der Stadtverwaltung, des Gemeinderats und des Auslobers besetzte Jury. Im Ergebnis standen zwei Arbeiten gleichrangig auf Platz zwei. Es wurde einstimmig beschlossen, dass die Verfasser dieser beiden Arbeiten zu einer Konkretisierung und Überarbeitung der Planungskonzepte beauftragt werden.

Da das Projekt hinsichtlich seiner Nutzungsmischung und Dichte sehr anspruchsvoll ist, sollten insbesondere die Grundriss- und Erschließungskonzepte detailliert dargestellt werden und die stadträumliche Wirkung hinsichtlich Höhenentwicklung und baulicher Dichte überprüft werden. Damit sollte ein Nachweis der angedeuteten Qualitäten als abschließende Entscheidungsgrundlage erfolgen.

Das Preisgericht trat am 11.06.2021 in einer hybriden Sitzung erneut zusammen, um die beiden überarbeiteten Arbeiten zu bewerten. In Folge einer intensiven Diskussion wurde durch den Auslobler entschieden, den Entwurf von „Architekturbüro Pillat“ (Anlage 1) als Grundlage für die weitere Bearbeitung festzulegen. Insbesondere die Aussicht, mit diesem Entwurf einen stark begrünten Innenbereich zu entwickeln und ein insgesamt ökologisch nachhaltiges Konzept umzusetzen, unterstützte diese Entscheidung. Es wurde vereinbart, ein interdisziplinär besetztes Gremium zur Qualitätssicherung des weiteren Planungsprozesses einzusetzen.

3. Weiteres Vorgehen

Das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung soll über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Bestandteil des Bebauungsplans wird dabei ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben detailliert darstellt und zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit Schreiben vom 11.06.2021 beantragt die „Hahale GmbH“ die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage 02 zur Drucksache).

Gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde auf Antrag der Vorhabenträgerin über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen 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 Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Vorhabenträger 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 Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach Paragraph 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung der Stadt Heidelberg führt der Vorhabenträger am 21.06.2021 eine Veranstaltung durch, in der das Wettbewerbsergebnis öffentlich vorgestellt und diskutiert wird.

Auf Grundlage der Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses durch den Gemeinderat und des Beschlusses zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Ermittlung des Grundstückskaufpreises durch ein Verkehrsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage des konkreten Bau- und Nutzungskonzeptes. Die Verwaltung wird in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin alle hierfür erforderlichen Schritte in die Wege leiten. Der Gemeinderat wird in einer gesonderten Beschlussvorlage über den Grundstücksverkauf abstimmen können.

4. Beteiligung Bezirksbeirat

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wird seitens des Stadtplanungsamtes am 23.06.2021 über das Wettbewerbsergebnis sowie den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert. Fasst der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss, wird der Bezirksbeirat im weiteren Verfahren im Rahmen des Offenlagebeschlusses sowie des Satzungsbeschlusses beteiligt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Verfahren beteiligt.

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:

Drucksache:

0173/2021/BV

00327030.doc

...

- SL 12 + Stärkere Funktionsmischung
SL 13 + Dichtere Bauformen
Begründung:
Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines dichten, Nutzungsgemischten Ensembles.
Ziel/e:
M07 + „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.
Begründung:
Mit der Entwicklung eines Nutzungsgemischten Quartiers in der Nähe des Hauptbahnhofs wird Verkehr vermieden und öffentlicher Personennahverkehr gestärkt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Wettbewerbsbeitrag von Architekturbüro Pillat
02	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 11.06.2021 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
03	Lageplan