

# Stadt Heidelberg

Drucksache:

**0 2 4 4 / 2 0 2 1 / B V**

Datum:

06.09.2021

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weststadt – An der  
Montpellierbrücke,  
hier: Durchführungsvertrag**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	21.09.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	14.10.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

Drucksache:

**0 2 4 4 / 2 0 2 1 / B V**

00327640.doc

...

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Abschluss des als Anlage 01 beigefügten Vertragsentwurfs zuzustimmen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 12 Baugesetzbuch ein Durchführungsvertrag zu schließen. Zusätzlich wird die Übernahme von Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger vereinbart.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Vorhabenträgerin hat östlich der Montpellierbrücke, zwischen dem Czernyring und den Bahngleisen entlang der Strecke Heidelberg/Karlsruhe und dem Czernyring gelegene Grundstücke erworben. Sie beabsichtigt, auf dem im Rahmenplan Bahnstadt als Baufeld M2 bezeichneten Baufeld, die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers, das aus zwei Gebäudeensembles besteht. Ein Ensemble flankiert die Montpellierbrücke und leitet passagenhaft in den östlich anschließenden Baublock über. Über einen platzartigen Vorbereich an der Montpellierbrücke werden Einzelhandelsflächen, Gastronomienutzungen etcetera auf Brückenniveau und die darunterliegenden Einzelhandelsflächen sowie Wohn- und Büronutzungen in den Obergeschossen erschlossen. Im östlichen Plangebiet werden eine in mehrere Gebäude gegliederte Wohnbebauung und ein Bereich für Serviced Apartments geplant. Die Nutzungskomponenten sind Teil eines ausgewogenen Betriebsmodells und machen die gewünschte zeitnahe Bebauung der Grundstücke an der Montpellierbrücke erst möglich.

### **2. Regelungen des Durchführungsvertrages**

Das Vorhaben der VT bedarf bezüglich Art und Maß der zulässigen Nutzung der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Baurecht soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag erforderlich, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Zeit auf ihre Kosten verpflichtet. Zusätzlich können die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzt werden, soweit dies im Rahmen der Abwägung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist.

Über die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungsinhalte hinaus enthält der Vertragsentwurf weitere Regelungen zu folgenden Themen:

- Städtebauliche Vorgaben
- Energetische Themen
- Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen
- Begrünung, einschließlich Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Konzept der Barrierefreiheit
- Vertragsstrafen

### **3. Herstellung der äußeren Erschließung**

Der Rahmenplan Bahnstadt Heidelberg sieht die Erschließung des Baufelds, in dem das Projekt entstehen soll über eine vom Czernyring in Richtung des Bahngeländes abzweigende Straße vor, die am Bahngelände in Richtung Montpellierbrücke abknickt. Die Straße trägt den Arbeitstitel „Kleine Bahnrandstraße“. Sie erschließt zwischen Czernyring und Montpellierbrücke als zur Bebauung vorgesehenes Gelände ausschließlich das Baufeld der Vorhabenträgerin. Zur Vereinfachung der Bauabläufe wird die Vorhabenträgerin die Herstellung dieses Straßenabschnitts gemäß § 11 BauGB übernehmen.

Dem Durchführungsvertrag soll ein Arbeitsstand des Vorentwurfs beigelegt werden, aus dem auch Höhenangaben hervorgehen. Die Planung ist noch in Bearbeitung, die Festlegung der Höhen lag zur Abgabefrist für die vorliegende Vorlage noch nicht vor. Die Anlage 1.5 des Durchführungsvertrages (Anlage 06 dieser Vorlage) wird deshalb zum Vertragsschluss im Oktober 2021 noch aktualisiert.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist bei der Erstellung des Konzepts der Barrierefreiheit beteiligt worden.

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

#### **1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes**

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines bislang untergenutzten Geländes in zentraler Lage.
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		<b>Begründung:</b> Gemäß den Zielen der Rahmenplanung Bahnstadt soll auf dem Baufeld M2 ein gemischt genutztes, kompaktes Quartier mit Einzelhandels- und Büroflächen sowie Serviced Apartments und Wohnungen entstehen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Durchführungsvertrags (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!) (Steht nur digital zur Verfügung!)
02	Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Steht nur digital zur Verfügung!)
03	Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Steht nur digital zur Verfügung!)
04	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Steht nur digital zur Verfügung!)
05	Konzept der Barrierefreiheit (Steht nur digital zur Verfügung!)
06	Vorentwurf „Kleine Bahnrandstraße“, Arbeitsstand (Steht nur digital zur Verfügung!)