

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

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 18. Oktober 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	21.09.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	14.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• 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.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021

15 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weststadt – An der Montpellierbrücke, hier: Durchführungsvertrag Beschlussvorlage 0244/2021/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheit, Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Nach einer kurzen Einführung in die Thematik übergibt er das Wort an Stadträtin Dr. Röper bezüglich des angekündigten Sachantrags der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen.

Stadträtin Dr. Röper stellt im Namen der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen den **Antrag**:

Wir beantragen, dass die vorgeschriebene Fläche für Photovoltaik-Anlagen von 25 Prozent auf mindestens 40 Prozent der Dachflächen erhöht wird.

Stadträtin Dr. Röper bittet darum zukünftig zu berücksichtigen, dass der Anteil der Photovoltaikanlagen auf dem Dach bei jedem neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich bei 40 % liegen solle.

Es melden sich ebenfalls zu Wort:

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz:

- Man schlage vor, die begrünte Fläche, die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes unter Punkt 11.1 genannt werde beim notwendigen Anteil zu belassen und auf das Wort „mindestens“ zu verzichten. Stattdessen solle der Anteil an Photovoltaikanlagen auf dem Dach, siehe Punkt 6 der textlichen Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, unter Beachtung der Vorgaben des Handlungsleitfadens „Heidelberger Dachgarten“ mit dem maximal möglichen Prozentsatz versehen werden.
- Photovoltaik und Dachbegrünung sollten häufiger kombiniert werden.
- Man bitte um eine Vorstellung der Maßnahmen, die dazu beitragen können den Stellplatzschlüssel zu verringern und dabei auch deren Reduzierungsumfang darzustellen.
- Könne vertraglich sichergestellt werden, dass ein Anteil an Stellplätzen zur Festmiete für Anwohner vorzusehen sei? Die Stellplatznot sei in der Weststadt hoch und man sei darum bemüht den Parkplatzbedarf möglichst außerhalb des Straßenraums zu decken.

Erster Bürgermeister Odszuck erinnert daran, dass das Regierungspräsidium den Anteil der Dachbegrünung auf mindestens 66 Prozent festgeschrieben habe. Man könne hier jedoch das Wort „mindestens“ streichen. Bei den Anteilen der Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen seien auch technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel einer Hausanlage und Wege zu berücksichtigen.

Bezüglich der gewünschten Reduzierung der Stellplatzanzahl erläutert Erster Bürgermeister Odszuck, dass es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle. Die Anzahl der Stellplätze würden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werde, konkret dargestellt. Die vorgesehene Nutzung sei überwiegend gewerblich. Momentan habe der Vorhabenträger zwei Parkebenen vorgesehen. Falls das Gremium hier eine weitere Reduzierung wünsche, müsse in dieser Hinsicht neu geplant werden. Die Fragen betreffen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der als Entwurf im nächsten Schritt zur Beratung und Beschlussfassung zur Ofenlage vorgelegt werde.

Den Vorschlag, Stellplätze an umliegende Anwohner zur Anmietung vorzusehen könne man mit dem Vorhabenträger besprechen.

Erster Bürgermeister Odszuck sagt zu, ein Angebot an Dauermieter und eine Überprüfung der Nutzung von Photovoltaik als Arbeitsauftrag mitzunehmen.

Grundlagen der Stellplatzberechnung seien die Landesbauordnung und die Stellplatzverordnung. Dazu könne man noch eine Information zur Verfügung stellen.

Die Antragstellerin stimmt dem zu. Auf Abstimmung über den **Sachantrag wird verzichtet.**

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses:

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

Zusätzlich ergeht der Arbeitsauftrag:

Mit der Vorhabenträgerin soll über eine Vermietung von Stellplätzen an Dritte verhandelt werden.

Es soll geprüft werden, inwieweit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Anteil der Photovoltaiknutzung maximiert werden kann.

Zum Stellplatzschlüssel soll eine Information zur Verfügung gestellt werden.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021

**08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weststadt – An der Montpellierbrücke,
hier: Durchführungsvertrag
Beschlussvorlage 0244/2021/BV**

Die Frage nach Befangenheiten wird verneint.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die im Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021 beschlossenen Arbeitsaufträge und teilt mit, dass die Vorhabenträgerin sich bereit erklärt habe, 15 Stellplätze zur Vermietung an Dritte bereitzustellen. Die weiteren Arbeitsaufträge würden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Da es keinen Redebedarf gibt, ruft er die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Abstimmung auf. Daraus ergeht folgender

Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsaufträge in **fett** dargestellt):

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 01 beigefügten Vertragsentwurfs zu.

Zusätzlich ergehen folgende Arbeitsaufträge:

Es soll geprüft werden, inwieweit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Anteil der Photovoltaiknutzung maximiert werden kann.

Zum Stellplatzschlüssel soll eine Information zur Verfügung gestellt werden.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

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 Bau-
feld, die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers, das aus zwei Gebäudeensembles be-
steht. Ein Ensemble flankiert die Montpellierbrücke und leitet passagenhaft in den östlich an-
schließenden Baublock über. Über einen platzartigen Vorbereich an der Montpellierbrücke wer-
den Einzelhandelsflächen, Gastronomienutzungen etcetera auf Brückenniveau und die darunter-
liegenden Einzelhandelsflächen sowie Wohn- und Büronutzungen in den Obergeschossen er-
schlossen. 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 Grundstü-
cke 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 Bebauungs-
plan 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 Fest-
setzungen 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 wei-
tere 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

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: 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
		Begründung: 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!)
07	Sachantrag Fraktion B'90 – Die Grünen vom 17.09.2021 Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 21.09.2021