

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 5 7 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
30.09.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Weststadt – An der Montpellierbrücke,“
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die
öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 19. November 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	07.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Weststadt	13.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	19.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.11.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Bahnstadt und Bezirksbeirat Weststadt empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 26.08.2021 zu.

2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Montpellierbrücke“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.09.2021.

4. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.

5. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Montpellierbrücke“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie folgender Fachbeiträge: Umweltbericht, Bodengutachten, Verkehrsuntersuchung, Auswirkungsanalysen zum Einzelhandel, Schallgutachten, Kampfmitteluntersuchung, artenschutzrechtliche Untersuchung, Fachbeitrag Flechtenflora und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:

Schutzgut	Thematischer Bezug
Wasser	Versickerung auf bisher unversiegelten Flächen entfällt
Boden	Versiegelung des südöstlichen Bereichs, nordwestliche bereits versiegelt Bodenbeschaffenheit: teilweise Mutterboden, ansonsten Auffüllungen mit sandigen Kiesböden, sowie Schwarzdecken und Beton
Klima	Luftzirkulation, Passivhausbauweise, Photovoltaikanlagen
Arten- und Biotoppotential	Vögel – Anbringung Brutkästen, Vogelschutzglas Mauereidechsen – Umsiedlung Flechten – Umsiedlung Insekten – UV-arme Außenbeleuchtung
Pflanzen	Standortgerechte Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Erhöhung des Grünanteils
Siedlungsbild	Sichtbeziehungen von und zu den bewaldeten Hängen
Mensch	Schallschutz Erschütterung (Bahn- beziehungsweise Straßenbahngleise am nördlichen beziehungsweise westlichen Rand des Plangebiets) Lichtimmissionen (24 Stunden Beleuchtung des Bahnhofs)

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
--------------	-----------------

Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger	0
Einnahmen:	
• keine	0
Finanzierung:	
• keine	0
Folgekosten:	
• keine	0

Zusammenfassung der Begründung:

Nach dem Abschluss eines Architekturwettbewerbs hat die Immo2Go GmbH den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das noch unbebaute Areal östlich der Montpellierbrücke gestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Entwurfs schaffen.

Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 07.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 07.10.2021

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung Beschlussvorlage 0257/2021/BV

Die Vorsitzende Frau Magin stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt.
Herr Rudolf vom Stadtplanungsamt erläutert anschließend anhand dieser Pläne ausführlich den Inhalt der Vorlage und steht danach für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Eggensperger, Bezirksbeirätin Engelhart, Bezirksbeirat Hauck

Folgende Argumente und Fragestellungen werden vorgetragen:

- Es sei lobenswert, dass bereits in den Planungen vorgegeben werde, welche Art von Begrünung gepflanzt werden solle (siehe Seite 13, Anlage 01 zur Drucksache 0257/2021/BV).
- Es seien fünf bis zehn kleine / mittelkronige Bäume vorgesehen. Es wäre wünschenswert, dass zehn Bäume gepflanzt werden.
- Seien noch weitere Grünflächen vorgesehen?
- Seien neben Photovoltaik-Anlagen auch Tiefgaragen-Stellplätze für Elektro-Autos vorgesehen?
- Wie viele preisgebundene Wohnungen werde es geben?
- Wie sehe es mit Fahrradabstellplätzen aus?
- Was sei bezüglich der Lärmbelastung durch die parallel verlaufende Bahntrasse vorgesehen?

Herr Rudolf sagt zu, den Wunsch nach der Pflanzung von zehn Bäumen mitzunehmen.
Neben den Baumpflanzungen seien noch Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen.
Es gebe außerdem mehrere Grünflächenbereiche und die Begrünung der Gebäude-
Zwischenräume.

Weiter bestätigt er, dass Tiefgaragen-Stellplätze für Elektro-Autos eingeplant seien. Hinsichtlich der Photovoltaik-Anlagen prüfe man gerade, ob die Anzahl derer noch erhöht werden könne. Der Investor habe zugesagt, sich um die maximal mögliche Anzahl zu bemühen.

Beim Anteil der preisgebundenen Wohnungen halte man sich an die aktuell gültige Vorgabe des Baulandmanagements von 20 Prozent.

Für Besucherinnen und Besucher des Quartiers seien oberirdische Fahrradabstellplätze vorhanden. Für Beschäftigte und die Anwohnerschaft sollen Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt werden. Generell sollen alle Stellplätze möglichst „barrierearm“ erreicht werden können.

In den Gebäudeteilen entlang der Bahnschienen seien Büros und „Serviced Apartments“ geplant. Dies solle die dahinterliegenden Wohneinheiten vor Lärm schützen.

Nach der Aussprache stellt die Vorsitzende Frau Magin den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag der Verwaltung (Arbeitsauftrag fett markiert):

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Bahnstadt empfiehlt er dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 26.08.2021 zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Montpellierbrücke“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.09.2021.*
4. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.*
5. *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Montpellierbrücke“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie folgender Fachbeiträge: Umweltbericht, Bodengutachten, Verkehrsuntersuchung, Auswirkungsanalysen zum Einzelhandel, Schallgutachten, Kampfmitteluntersuchung, artenschutzrechtliche Untersuchung, Fachbeitrag Flechtenflora und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	Thematischer Bezug
Wasser	Versickerung auf bisher unversiegelten Flächen entfällt
Boden	Versiegelung des südöstlichen Bereichs, nordwestliche bereits versiegelt Bodenbeschaffenheit: teilweise Mutterboden, ansonsten Auffüllungen mit sandigen Kiesböden, sowie Schwarzdecken und Beton
Klima	Luftzirkulation, Passivhausbauweise, Photovoltaikanlagen
Arten- und Biotoppotential	Vögel – Anbringung Brutkästen, Vogelschutzglas Mauereidechsen – Umsiedlung Flechten – Umsiedlung Insekten – UV-arme Außenbeleuchtung
Pflanzen	Standortgerechte Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Erhöhung des Grünanteils
Siedlungsbild	Sichtbeziehungen von und zu den bewaldeten Hängen
Mensch	Schallschutz Erschütterung (Bahn- beziehungsweise Straßenbahngleise am nördlichen beziehungsweise westlichen Rand des Plangebiets) Lichtimmissionen (24 Stunden Beleuchtung des Bahnhofs)

Es ergeht außerdem folgender Arbeitsauftrag:

Es sollen möglichst zehn Bäumen gepflanzt werden.

gezeichnet
Angelika Magin
Vorsitzende

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1

Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 13.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 13.10.2021

5 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung Beschlussvorlage 0257/2021/BV**

Der Vorsitzende Herr Richard stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Rudolf vom Stadtplanungsamt hat zur Veranschaulichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Pläne im Saal ausgehängt.

Er informiert vorweg über die neue Sachlage. Die geplante Zeitschiene habe man aus mannigfaltigen Gründen leider nicht einhalten können. Die Abbiegebeziehung (westlicher Baukörper, östliche Ecke des Baus) in der Straße „Kleine Bahnrandstraße“ sei verbessert worden, indem ein Stück vom Baukörper abgeschnitten worden sei (Anlage 02 zur Drucksache 0226/2021/BV). In der Sitzung des Bezirksbeirats Bahnstadt habe es einen Arbeitsauftrag zur Begrünung gegeben. Man könne aktuell die Pflanzung von zehn Bäume zusagen. Im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss habe es in den Verhandlungen zum Durchführungsvertrag den Wunsch gegeben, mehr Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Ob dies verwirklicht sei, werde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie geprüft.

Anschließend steht Herr Rudolf für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Ostheim, Bezirksbeirätin Glitscher-Bailey, Bezirksbeirat Dr. Kind, Bezirksbeirätin Schmidt

Folgende Fragen / Hauptargumente werden vorgetragen:

- Der östliche Block (südwestliche Ecke) in der Straße „Kleine Bahnrandstraße“ sei wegen der Mischnutzung von Radfahrenden und zu Fuß gehenden nicht optimal. Könne hier noch nachgebessert werden?
- Sei für eine ausreichende Sicherheit um die Bahngleise herum gesorgt?
- Die Klimasituation sei nicht ausreichend bedacht. Es gebe dort weder eine Frischluftschneise noch sei das Ziel der Entsiegelung umgesetzt worden.
- Die Montpellierbrücke werde von beiden Seiten zugebaut. Der Blick auf die Umgebung, die Berge, beispielsweise am Bahnhof Süd, sei komplett verbaut und die Flächen würden weiter versiegelt werden. Die Fehler, die in der Bahnstadt bezüglich der Versiegelung gemacht worden seien, sollten nicht wiederholt werden. Der Mutterboden sei erhaltenswert. Es gebe hier sehr wohl einen Zielkonflikt.

- Wie sei der Ablauf der Sanierung der Montpellierbrücke und der Bebauung der Hochbauten geplant?
- Wohin habe man die Eidechsen und Flechten umgesiedelt? Hierzu wünsche man sich genaue Angaben, ebenso wie zu den konkreten Ausgleichsflächen.
- Wie werde der Bereich unter der dann komplett umbauten Montpellierbrücke künftig genutzt?
- Gebe es eine Simulation, wie sich nach Abschluss sämtlicher Bauvorhaben das Stadtklima verändere?

Herr Rudolf vom Stadtplanungsamt, Herr Kardogan vom Tiefbauamt und Vorsitzender Herr Richard nehmen wie folgt Stellung:

- Für eine Nachbesserung am östlichen Block (südwestliche Ecke) sei es zu spät (Anlage 02 zur Drucksache 0226/2021/BV). Man habe sich die Stelle allerdings sehr genau angeschaut und die Planung so erstellt, dass keine Bedenken vorlägen, dass die Mischnutzung nicht praktikabel sei.
- Bahnanlagen seien grundsätzlich gesichert. Für die Straße „Kleine Bahnrandstraße“ habe man ein Stück von der Deutschen Bahn abgekauft und sei auf die Errichtung eines Sicherheitszaunes hingewiesen worden. Auch ein Leitungsschutz sei bereits erstellt worden.
- Die Sanierung der Montpellierbrücke erfolge vor den Hochbauten. Zukünftig gebe es eine Auskrantung, die in das Baufeld hineinrage. Für den Fall, dass an der Brücke saniert oder gebaut werden müsse, könne diese Auskrantung entfernt werden. Zu dem Hochbau M2 gebe es beispielsweise einen Steg. Die Hochbebauung müsse mit einem Mindestabstand von mindestens 3 Metern erfolgen. Für Planungen gebe es eine Projektkoordination, die sich mit dem Tiefbauamt abstimme.
- Seiner Kenntnis nach seien die Flechten bereits umgesiedelt worden und würden mit Monitoring überwacht, um zu überprüfen ob die Flechten an der neuen Stelle gut leben könnten. Der Artenschutz erfolge in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie. Mutterboden sei kaum vorhanden, zum Großteil handle es sich um eine befestigte Fläche.
- Die Ausgleichsflächen gehörten zur Gesamtentwicklung Bahnstadt für die kein 1:1 Ausgleichskonzept gebe, sondern in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und der oberen Naturschutzbehörde, ein vernetzter Ausgleich umgesetzt werde. Die komplette Promenade bis zum Schulcampus seien beispielsweise Ausgleichsflächen, sowie die Fläche hinter dem Möbelhaus XXL -Lutz bis nach Wieblingen.

- Die Auskunft, wohin die Eidechsen und Flechten umgesiedelt worden seien, könne beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie eingeholt werden.
- Der Investor des Hochbaus M2 habe die Fläche unter der Montpellierbrücke von der Stadt für 10 Jahr gepachtet, um dort ein Parkplatz-Angebot zu schaffen.
- Es gehe heute um das definierte Areal. Die Auswirkungen der Gesamtbebauung auf das Stadtklima könne beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie erfragt werden.

Der Vorsitzende Herr Richard sagt zu, die Frage nach dem Verbleib der Eidechsen und Flechten an das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie weiterzuleiten.

Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Weststadt (Arbeitsauftrag fett dargestellt):

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Weststadt empfiehlt dieser dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 26.08.2021 zu.*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Montpellierbrücke“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.09.2021.*
- 4. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.*
- 5. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Montpellierbrücke“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie folgender Fachbeiträge: Umweltbericht, Bodengutachten, Verkehrsuntersuchung, Auswirkungsanalysen zum Einzelhandel, Schallgutachten, Kampfmitteluntersuchung, artenschutzrechtliche Untersuchung, Fachbeitrag Flechtenflora und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	Thematischer Bezug
Wasser	Versickerung auf bisher unversiegelten Flächen entfällt
Boden	Versiegelung des südöstlichen Bereichs, nordwestliche bereits versiegelt Bodenbeschaffenheit: teilweise Mutterboden, ansonsten Auffüllungen mit sandigen Kiesböden, sowie Schwarzdecken und Beton
Klima	Luftzirkulation, Passivhausbauweise, Photovoltaikanlagen
Arten- und Biotoppotential	Vögel – Anbringung Brutkästen, Vogelschutzglas Mauereidechsen – Umsiedlung Flechten – Umsiedlung Insekten – UV-arme Außenbeleuchtung
Pflanzen	Standortgerechte Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Erhöhung des Grünanteils
Siedlungsbild	Sichtbeziehungen von und zu den bewaldeten Hängen
Mensch	Schallschutz Erschütterung (Bahn- beziehungsweise Straßenbahngleise am nördlichen beziehungsweise westlichen Rand des Plangebiets) Lichtimmissionen (24 Stunden Beleuchtung des Bahnhofs)

Es ergehen außerdem folgende Arbeitsaufträge:

Es werden zehn Bäumen gepflanzt.

Die Frage nach dem Verbleib der der Eidechsen und Flechten wird vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie beantwortet.

gezeichnet
Sven Richard
Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 13 Nein 1 Enthaltung 1

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.10.2021

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung Beschlussvorlage 0257/2021/BV

Pläne für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ hängen im Sitzungssaal aus.

Als Tischvorlagen werden das Ergebnisprotokoll der Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 13.10.2021 sowie der Sachantrag der „Partei“ zur Ergänzung der Art der baulichen Nutzung vom 18.10.2021 verteilt und stehen digital zur Verfügung. Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheiten, Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Nach einer kurzen thematischen Einführung informiert Erster Bürgermeister Odszuck über die Arbeitsaufträge aus den Bezirksbeiräten Bahnstadt und Weststadt und teilt mit, dass die Pflanzung von 10 statt nur 5 Bäumen möglich sei. Die Frage nach dem Verbleib der Eidechsen und Flechten werde noch vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie beantwortet. In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 21.09.2021 wurde zur Vorlage zum Abschluss eines Durchführungsvertrages für das Projekt (Drucksache 0244/2021/BV) ein Arbeitsauftrag erteilt. Die maximale Überdeckung des Dachs mit Photovoltaikanlagen werde von der Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung des Ausgleichskonzepts angestrebt, die technische Umsetzbarkeit werde geprüft. Im Durchführungsvertrag werde, wie schon in der Sitzung des Gemeinderates am 14.10.2021 mitgeteilt, eine Vermietung von 15 Stellplätzen an Dritte aufgenommen.

Im Anschluss übergibt Erster Bürgermeister Odszuck das Wort an Stadtrat Leuzinger, der den **Antrag** stellt:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, folgende Änderungen beziehungsweise Ergänzungen bei Nummer 2 der textlichen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen.

unter 2.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind allgemein zulässig

- Anlagen für ~~kirchliche~~, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.3 Unzulässig sind

- Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf **kirchliche** Animation zielt; hierzu zählen insbesondere **Kirchenlokale, Bibel-Kreis-Bars, Gebetslokale**, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen **biblischen Inhalts (Ausnahme: Faktenbasierter Film „Das Leben des Brian“)**, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschafräume, deren Geschäftszweck auf Darstellung mit **kirchlichen** Charakter ausgerichtet ist.
- **kirchliche Betriebe**

Im Anschluss melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Dr. Röper, Stadtrat Kutsch, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadträtin Dr. Schenk, Stadträtin Amler, Stadtrat Dr. Gradel:

- Man werde dem Beschluss nicht zustimmen, da die zu lärmbelastet seien. Ebenfalls sehe man die Verkleinerung der Frischluftschneise kritisch und widerspreche der Argumentation, „die Beeinträchtigung der Frischluftschneise sei bereits so hoch, dass sie durch das Projekt nur unwesentlich verschlechtert werde.“
- Das Schallgutachten weise sowohl tags als auch nachts sehr hohe Werte auf. Werde die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen?
- Gebe es im Süden des Plangebietes einen guten Zugang zum geplanten Nahversorgungsmarkt für Fußgänger und Radfahrer?
- Das Vorhaben werde unterstützt, da jede zusätzliche Wohnung eine Bereicherung darstelle.
- Seien Stellplätze mit E-Ladestationen geplant?
- Die Infrastruktur für eine hohe Anzahl an Ladestationen für Elektroautos bestehe möglicherweise noch nicht.
- Man solle die maximale Anzahl an Ladestationen gemäß der vorhandenen Infrastruktur/Kapazitäten fordern.
- Man empfehle, die Anlage mit ausreichend Leerrohren versehen zu lassen. Die Einzelausgestaltung jedoch solle der Vorhabenträgerin überlassen werden.
- Man erwarte von der Verwaltung, dass zukünftig grundsätzlich eine deutliche Absenkung des Stellplatzschlüssels erfolgt.

Stadtrat Rothfuß stellt den **Antrag**:

Der Stellplatzschlüssel im Bereich Wohnen soll von 1,0 auf 0,7 gesenkt werden

Erster Bürgermeister Odszuck erwidert, dass der Wunsch des Gremiums neue Wohnungen und Wohngebiete zu errichten sehr groß sei und man aufgrund der Lärmbelastung auf die Art der Lage damit reagiert habe, dass man sehr viele Ein- und Zweiraum-Wohnungen plane. Das Schallschutzgutachten verpflichte die Vorhabenträgerin dazu, Lüftungsanlagen zu installieren. Da die Luftströmungen durch die bestehende Bebauung bereits fehlen, könne die Situation durch die geplante Neubebauung nicht verschlechtert werden.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, ergänzt, dass es sowohl einen Fuß- als auch Radweg entlang der kleinen Bahnrandstraße geben werde. Ebenso sei eine Verbindung zum westlichen Nachbarquartier sichergestellt. Durch die Verkehrsführung auf mehreren Ebenen komme man jedoch nicht auf direktem Weg zum Nahversorger.

Frau Friedrich erläutert, dass der Stellplatzschlüssel bei den Apartments bereits bei 0,25 liege. Bei den 47 geplanten Wohnungen liege der Stellplatzschlüssel auf Wunsch des Vorhabenträgers bei 1,0. Die Vorhabenträgerin habe bereits im gewerblichen Sektor von 350 geplanten auf 250 Stellplätze reduziert. Der Vorhabenträgerin liege sehr daran, die Flächenausnutzung zu optimieren. Durch den Höhenunterschied zwischen der Kleinen Bahnrandstraße und dem Czernyring seien die Flächen, die für die Stellplätze ausgewiesen seien, auch nur dafür sinnvoll nutzbar. Die Vorhabenträgerin sei auch an der Installation von E-Ladestationen interessiert, die Einrichtung solcher Stationen könne im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Erster Bürgermeister Odszuck **sagt zu**, auf eine maximale Ausstattung der Stellplätze mit E-Ladestationen hinzuwirken.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt daraufhin zunächst den **Antrag** von Stadtrat Leuzinger zur Abstimmung:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, folgende Änderungen beziehungsweise Ergänzungen bei Nummer 2 der textlichen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen.

unter 2.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind allgemein zulässig

- Anlagen für ~~kirchliche~~, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.3 Unzulässig sind
- Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf **kirchliche** Animation zielt; hierzu zählen insbesondere **Kirchenlokale, Bibel-Kreis-Bars, Gebetslokale**, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen **biblischen Inhalts (Ausnahme: Faktenbasierter Film „Das Leben des Brian“)**, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschafträume, deren Geschäftszweck auf Darstellung mit **kirchlichen** Charakter ausgerichtet ist.
- **kirchliche Betriebe**

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 02:11:01 Stimmen

Im Anschluss lässt Erster Bürgermeister Odszuck über den **Antrag** von Stadtrat Rothfuß abstimmen:

Der Stellplatzschlüssel im Bereich Wohnen soll von 1,0 auf 0,7 gesenkt werden.
--

Abstimmungsergebnis: angenommen mit 09:05:01 Stimmen

Schließlich lässt Erster Bürgermeister Odszuck über die Gesamtvorlage abstimmen.

**Beschlussvorschlag des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses
(Änderungen fett hervorgehoben):**

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 26.08.2021 zu.*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Montpellierbrücke“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.09.2021.*
- 4. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.*
- 5. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Montpellierbrücke“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie folgender Fachbeiträge: Umweltbericht, Bodengutachten, Verkehrsuntersuchung, Auswirkungsanalysen zum Einzelhandel, Schallgutachten, Kampfmitteluntersuchung, artenschutzrechtliche Untersuchung, Fachbeitrag Flechtenflora und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	Thematischer Bezug
Wasser	Versickerung auf bisher unversiegelten Flächen entfällt
Boden	Versiegelung des südöstlichen Bereichs, nordwestliche bereits versiegelt Bodenbeschaffenheit: teilweise Mutterboden, ansonsten Auffüllungen mit sandigen Kiesböden, sowie Schwarzdecken und Beton
Klima	Luftzirkulation, Passivhausbauweise, Photovoltaikanlagen
Arten- und Biotoppotential	Vögel – Anbringung Brutkästen, Vogelschutzglas Mauereidechsen – Umsiedlung Flechten – Umsiedlung Insekten – UV-arme Außenbeleuchtung
Pflanzen	Standortgerechte Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Erhöhung des Grünanteils
Siedlungsbild	Sichtbeziehungen von und zu den bewaldeten Hängen
Mensch	Schallschutz Erschütterung (Bahn- beziehungsweise Straßenbahngleise am nördlichen beziehungsweise westlichen Rand des Plangebiets) Lichtimmissionen (24 Stunden Beleuchtung des Bahnhofs)

6. Der Stellplatzschlüssel für die 47 geplanten Wohnungen wird von 1,0 auf 0,7 reduziert.

Es ergeht außerdem folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung soll auf eine maximale Ausstattung der Stellplätze mit E-Ladestationen hinwirken.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

Ja 13 Nein 01 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2021

- 10 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Weststadt – An der Montpellierbrücke“
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung
Beschlussvorlage 0257/2021/BV**

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen im Sitzungssaal aus. Die Frage nach möglichen Befangenheiten wird verneint.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.09.2021 hin.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erklärt sein Abstimmungsverhalten. Er lehne den Beschlussvorschlag ab, weil hier Wohnungen an einer Stelle gebaut werden sollten, die ringsum von viel Verkehr tangiert seien und das Wohnen dadurch schwer erträglich machten.

Stadtrat Leuzinger erinnert an den Arbeitsauftrag des Bezirksbeirates Weststadt und die dort erbetene Auskunft über den Verbleib der Eidechsen und Flechten.

Er bringt für **DIE Partei** den folgenden **Antrag** (Anlage 14 zur Drucksache 0257/2021/BV) ein und begründet diesen:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, folgende Änderungen beziehungsweise Ergänzungen bei Nummer 2 der textlichen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen.

unter 2.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind allgemein zulässig

- Anlagen für ~~kirchliche~~, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.3 Unzulässig sind
- Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf **kirchliche** Animation zielt; hierzu zählen insbesondere **Kirchenlokale, Bibel-Kreis-Bars, Gebetslokale**, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen **biblischen Inhalts (Ausnahme: Faktenbasierter Film „Das Leben des Brian“)**, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschafräume, deren Geschäftszweck auf Darstellung mit **kirchlichen** Charakter ausgerichtet ist.
- **kirchliche Betriebe**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner lässt über den **Antrag** von **DIE Partei abstimmen**:

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 3 : 16 : 12 Stimmen.

Anschließend lässt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner über die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses abstimmen. Es ergeht folgender

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen fett dargestellt):

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 26.08.2021 zu.*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Montpellierbrücke“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.09.2021.*
- 4. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.*
- 5. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Montpellierbrücke“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie folgender Fachbeiträge: Umweltbericht, Bodengutachten, Verkehrsuntersuchung, Auswirkungsanalysen zum Einzelhandel, Schallgutachten, Kampfmitteluntersuchung, artenschutzrechtliche Untersuchung, Fachbeitrag Flechtenflora und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	Thematischer Bezug
Wasser	Versickerung auf bisher unversiegelten Flächen entfällt
Boden	Versiegelung des südöstlichen Bereichs, nordwestliche bereits versiegelt Bodenbeschaffenheit: teilweise Mutterboden, ansonsten Auffüllungen mit sandigen Kiesböden, sowie Schwarzdecken und Beton
Klima	Luftzirkulation, Passivhausbauweise, Photovoltaikanlagen
Arten- und Biotoppotential	Vögel - Anbringung Brutkästen, Vogelschutzglas Mauereidechsen - Umsiedlung Flechten - Umsiedlung Insekten - UV-arme Außenbeleuchtung
Pflanzen	Standortgerechte Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Erhöhung des Grünanteils
Siedlungsbild	Sichtbeziehungen von und zu den bewaldeten Hängen
Mensch	Schallschutz Erschütterung (Bahn- beziehungsweise Straßenbahngleise am nördlichen beziehungsweise westlichen Rand des Plangebiets) Lichtimmissionen (24 Stunden Beleuchtung des Bahnhofs)

- 7. Der Stellplatzschlüssel für die 47 geplanten Wohnungen wird von 1,0 auf 0,7 reduziert.*

Es werden folgende Arbeitsaufträge festgehalten:

Die Verwaltung soll auf eine maximale Ausstattung der Stellplätze mit E-Ladestationen hinwirken.

Die Frage nach dem Verbleib der Eidechsen und Flechten wird vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie beantwortet.

Es werden zehn Bäumen gepflanzt.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein1 Enthaltung1

Begründung:

1. Ausgangslage

Die – im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannte – Immo2Go GmbH hat mehrere östlich der Montpellierbrücke zwischen Czernyring und Bahngleisen gelegene Grundstücke erworben. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudeensembles mit Büro- und Einzelhandelsflächen, Wohngebäuden und Serviced Apartments (voll möblierte Wohneinheiten, die für Geschäftsreisende und Pendler für unterschiedliche Zeiträume buchbar sind).

Das circa ein Hektar große Areal liegt innerhalb der Gemarkung Weststadt, ist aber als Baufeld M2 zugleich Bestandteil der Rahmenplanung Bahnstadt. Es liegt zum großen Teil im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich soll die Gemeinde gemäß Paragraph 166 Absatz 3 Baugesetzbuch die für die Entwicklung erforderlichen Grundstücke erwerben; sie kann jedoch davon absehen, wenn der Eigentümer eines Grundstücks bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen und er sich hierzu verpflichtet.

Das Vorhaben entspricht den in der Rahmenplanung festgehaltenen städtebaulichen Zielen, weshalb zur Abwendung des städtischen Vorkaufsrechts eine Abwendungsvereinbarung mit der Vorhabenträgerin geschlossen wurde.

2. Städtebauliches Konzept

Nach Abstimmung mit der Verwaltung hat die Vorhabenträgerin im Jahr 2019 zur Konkretisierung des städtebaulichen und architektonischen Konzepts einen Hochbauwettbewerb ausgelobt, der im Dezember des gleichen Jahres erfolgreich abgeschlossen wurde und aus dem das Heidelberger Architekturbüro ap88 als erster Preisträger hervorging. Das Büro wurde mit der weiteren Planung beauftragt.

Der Entwurf interpretiert die Struktur der Rahmenplanung in einem aus zwei Baukörpern bestehenden Ensemble, das die Montpellierbrücke flankiert und passagenhaft überleitet in den östlich anschließenden Baublock. Über einen platzartigen Vorbereich an der Montpellierbrücke werden Büroflächen in den Obergeschossen und die auf Brückenniveau und darunter gelegenen Einzelhandelsflächen erschlossen. Im östlichen Plangebiet sind ein Gebäude für Serviced Apartments und eine Wohnbebauung geplant.

Der ruhende Verkehr wird in zwei Parkierungsgeschossen untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße, die parallel zu den Bahngleisen den Max-Planck-Ring mit der Unterführung der Montpellierbrücke verknüpft. Den Teilbereich der neuen Straße von der Montpellierbrücke auf Bahniveau bis zur Unterführung der Montpellierbrücke wird die Vorhabenträgerin im Auftrag der Stadt umsetzen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 12 Absatz 3 BauGB können abweichend von § 9 BauGB Festsetzungen getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Gebrauch gemacht. Es werden als Art die im Vorhaben- und Erschließungsplan genannten Nutzungen festgesetzt. Die Baukörper werden durch Baugrenzen und Linien definiert, wobei es hier noch eine Unterscheidung zwischen dem Bahngleisniveau und dem Niveau der Montpellierbrücke aufgrund der Platzflächen gibt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen, daher sind nur die maximalen Gebäudehöhen, sowie Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen worden.

Weiter sind Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumstandorten getroffen worden.

In den örtlichen Bauvorschriften werden die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten und Werbeanlagen geregelt.

4. Beteiligung des Bezirksbeirats

Der Bezirksbeirat Weststadt wurde im Rahmen des Einleitungsbeschlusses am 24.06.2020 beteiligt. Ebenso wurde ein mündlicher Bericht am 25.03.2021 zu dem Projekt gegeben.

5. Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen

Die Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen erfolgte im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag.

6. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 BauGB). Der Vertragsentwurf wurde dem Gemeinderat bereits zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Vertragsentwurf sieht im Wesentlichen vor:

Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger

Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, innerhalb einer definierten Frist,

Abstimmungen zu Gestaltungsfragen

Regelungen zu energetischen Fragen

Regelungen zum Artenschutz

Regelungen zur Erschließung (Herstellung eines Teils der Bahnrandstraße)

Vertragsstrafen

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:
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 Vorhaben- und Erschließungsplans vom 26.08.2021
02	Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.09.2021
03	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 08.09.2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
04	Verfahren und Erläuterung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Stand
05	Bisher eingegangener umweltrelevante Stellungnahmen - Anlage steht digital zur Verfügung -
06	Verkehrstechnische Untersuchung, Büro Willaredt Ingenieure mbB vom Juli 2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
07	Auswirkungsanalyse zu großflächigem Einzelhandel Sportartikel, Büro Stadt + Handel PartGmbH vom 21.07.2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
08	Auswirkungsanalyse zu großflächigem Einzelhandel Lebensmittel, Büro Stadt + Handel PartGmbH vom Juli 2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
09	Schalltechnische Beurteilung, Büro von Rekowski und Partner mbB vom 20.04.2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
10	Bodengutachten, Büro RT Consult GmbH vom 26.03.2020 - Anlage steht digital zur Verfügung -
11	Kampfmittelerkundung, Büro WST GmbH vom 27.03.2020
12	Artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Plessing vom 21.10.2020 - Anlage steht digital zur Verfügung -
13	Fachbeitrag Flechtenflora, Büro Plessing vom 23.03.2020
14	Sachantrag Stadtrat Leuzinger vom 18.10.2021 Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 19.10.2021