

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 4 3 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
09.02.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weststadt - Südlich  
der Brücke Hebelstraße"**  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 12. Mai 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschluss- empfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt	17.02.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.03.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Nach Anhörung des Bezirksbeirats Weststadt empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Gemeinderat billigt das im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) dargestellte Vorhaben und den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022 (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache).*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.01.2022 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine (Die Kosten des Verfahrens trägt die Vorhabenträgerin)	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach Einleitung des Verfahrens am 24.06.2021 wurde der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet, der im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt werden soll.

## Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 17.02.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 17.02.2022

### 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0043/2022/BV

Vorsitzender Richard führt kurz in die Beschlussvorlage ein. Anschließend steht Herr Czolbe vom Stadtplanungsamt für Fragen zur Verfügung.

Vorsitzender Richard stellt die Frage der Befangenheit.

Keiner der Anwesenden erklärt sich für befangen.

#### Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Weber, Bezirksbeirat Dr. Kind, Bezirksbeirat Schön, Bezirksbeirat Margies, Bezirksbeirätin Schmidt, Bezirksbeirätin Glitscher-Bailey

#### Folgende Fragen und Anmerkungen werden im Laufe der Aussprache vorgebracht:

- In der Beschlussvorlage (0043/2022/BV) stehe auf Seite 3.1, dass der Vorhabenträger die Stellplatzverpflichtung nur zu 50 % erfüllen wolle. Man sehe das in Hinblick auf die Parkraum-Problematik und das ständige Zuparken der Gehwege kritisch.
- Die Tiefgarage des Bauvorhabens zu einer Quartiers-Garage zu machen, könne die allgemeine Parkraum- Problematik möglicherweise entzerren.
- Die Tiefgarage erscheine als Quartiersgarage zu klein und der Standort nicht optimal.
- Der Ansatz des Vorhabenträgers, weniger Stellplätze für Personenkraftwagen, dafür zahlreiche Stellplätze für Fahrräder zur Verfügung zu stellen, finde Anklang und sei zeitgemäß.
- Grundsätzlich sollte jedes individuelle Bauvorhaben in Hinsicht auf die allgemeine Parkraum-Problematik in der Weststadt von Seiten der Stadt auf seine Möglichkeiten, die Situation zu entzerren, geprüft werden.
- Die Verwaltung möge prüfen ob – in Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des Gehweg-Parkens – die Tiefgarage als Quartiersgarage für die Weststadt geeignet sei.
- Das Gehweg-Parken müsse weiterhin kontrolliert werden.
- Die Vorlage (Anlage 03 zur Drucksache 0043/2022/BV, Seite 23, Absatz Radverkehr), sei vielleicht in Hinblick auf den Radverkehr nicht ganz korrekt formuliert, da man beispielsweise mit dem Fahrrad nicht auf die Radwegroute auf der ehemaligen Bahntrasse fahren könne und die Römerstraße auch nicht über beidseitig getrennte Radwege im Straßenraum verfüge. Zudem gebe es im Bereich Lessingstraße beispielsweise gar keinen Radweg.

- Es wäre von Interesse, was in Zusammenhang mit dem Vorhaben, mit dem kleinen Weg der parallel zur Römerstraße zum ehemaligen Autohändler Auto-Joncker führe, passiert.
- In zukünftigen Bebauungsplänen sollte festgehalten werden, dass großflächig entsiegelt, der Artenschutz beachtet, sowie sparsam mit Flächen umgegangen werde. Entsiegelte Flächen sollten den Grund und Boden füllen und nicht kanalisiert werden, so dass auch Grundwasser für die Pflanzenbewässerung zur Verfügung stehe.
- In der Bilanz der Flächen (Anlage 03 zur Drucksache 0043/2022/BV, Seite 27) sei erkennbar, dass die verschiedenen ökologischen und sozialen Bedingungen zufriedenstellend berücksichtigt worden seien und diese positiv ausfalle.

Herr Czolbe nimmt wie folgt Stellung:

- Der Vorhabenträger wolle der Mobilitätswende Rechnung tragen und habe deshalb den Vorschlag unterbreitet, weniger Personenkraftwagen-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung zu stellen, dafür zahlreiche (128) Fahrradabstellplätze zu errichten.
- Es handle sich bei der Tiefgarage um den Bestandteil eines ein Wohnungsbau-Vorhabens, das zunächst eigene Stellplätze für das Vorhaben errichten müsse. Ob die Möglichkeit bestehe, diese Garage als Quartiersgarage zu nutzen, könne an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Nach dem Gremienlauf würde der Bebauungsplan für 4-Wochen öffentlich ausgelegt. Während der Offenlage könnten Anregungen und Einwendungen zur Planung vorgebracht werden.
- Es handle sich bei dem Gelände um eine komplett versiegelte Fläche. Das erstellte Artenschutz-Gutachten werde im Rahmen der Offenlage ebenfalls ausgelegt. Die Neubebauung sehe nach heutigem Standard eine Begrünung der Dachflächen und der Fassaden vor. Ein Durchführungsvertrag folge zu einem späteren Zeitpunkt, innerhalb dessen weitere Regelungen getroffen werden könnten.

Im Laufe der Aussprache formuliert Bezirksbeirätin Schmidt aus der Mitte des Bezirksbeirates folgende **Bitte (Arbeitsauftrag)**:

Die Verwaltung möge prüfen ob – in Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des Gehweg-Parkens – die Tiefgarage als Quartiersgarage für die Weststadt geeignet sei.
--

Vorsitzender Richard lässt über die formulierte **Bitte** abstimmen:

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**

Im Anschluss lässt Vorsitzender Richard über den Beschlussvorschlag der Verwaltung, unter Berücksichtigung des formulierten **Arbeitsauftrages** abstimmen:

**Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Weststadt (Arbeitsauftrag fett dargestellt):**

*Nach Anhörung des Bezirksbeirats Weststadt empfiehlt dieser dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Gemeinderat billigt das im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) dargestellte Vorhaben und den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022 (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache).*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.01.2022 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022.*

**Folgender Arbeitsauftrag wird festgehalten:**

***Die Verwaltung prüft, ob – in Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des Gehweg-Parkens – die Tiefgarage als Quartiersgarage für die Weststadt geeignet ist.***

gezeichnet  
Sven Richard  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Ja 13 Nein 0 Enthaltung 1*

## **Hybrid-Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.03.2022**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 13 Nein 01 Enthaltung 00*

## Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022

- 12 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“**  
**hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung**  
Beschlussvorlage 0043/2022/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne vor dem Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Anschließend weist er auf den in der **Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt** vom 17.02.2022 festgehaltenen **Arbeitsauftrag** hin

*„Die Verwaltung prüft, ob – in Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des Gehweg-Parkens – die Tiefgarage als Quartiersgarage für die Weststadt geeignet ist.“*

und sagt zu, diesen so zu übernehmen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erklärt, er werde dem Bebauungsplan heute nicht zustimmen, da er eine Wohnbebauung in diesem Bereich für nicht geeignet halte.

Stadträtin Dr. Röper merkt an, die Abbiegung von der Hebelstraße auf die Römerstraße sei zweiseitig geplant. Sie fragt nach, ob diese nicht einspurig belassen werden könne.

Des Weiteren bestehe seitens der Bürgerschaft in der Südstadt der Wunsch, einen Radweg entlang der Bahnlinie zu schaffen. Die Verwaltung sollte diese Möglichkeit prüfen. Es gebe zwei denkbare Varianten. Um diese zu eruieren, sollte die Stadt Kontakt mit der Stadtteil-Vertretung aufnehmen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, die Anregungen ebenfalls als Arbeitsauftrag mitzunehmen.

Mit der Maßgabe der **Arbeitsaufträge** stellt er den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsaufträge fett markiert):**

- 1. Der Gemeinderat billigt das im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) dargestellte Vorhaben und den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022 (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache).*

2. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.01.2022 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu.*
3. *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022.*

**Es ergehen außerdem folgende Arbeitsaufträge:**

***Die Verwaltung prüft,***

1. ***ob – in Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des Gehweg-Parkens – die Tiefgarage als Quartiersgarage für die Weststadt geeignet ist.***
2. ***ob die Abbiegung von der Hebelstraße auf die Römerstraße einspurig belassen werden kann.***
3. ***ob ein Radweg entlang der Bahnlinie geschaffen werden kann.***

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
***Nein 2***

## **Begründung:**

Der Gemeinderat beschloss am 24.06.2021 auf Antrag der E&S Immo 3 GmbH die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“, der im vereinfachten Verfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden soll. Dem Antrag auf die Einleitung des Verfahrens lag ein aus einem Hochbauwettbewerb hervorgegangenes Projekt bei, das seitdem weiterentwickelt wurde und in seinem derzeitigen Planungsstand im Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage 01 zur Drucksache dargestellt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Satzungsbeschluss Bestandteil des Bebauungsplans und die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Planung.

Mit dem Vorhaben wird beabsichtigt die bislang vorwiegend gewerblich und in Teilen zum Wohnen genutzten, städtebaulich jedoch weitgehend versiegelten und ungeordnet bebauten Grundstücke mit einer kompakten Blockrandbebauung neu zu bebauen. Die neuen Wohngebäude umschließen einen gut proportionierten, begrünten Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität. Mit einer gut austarierten Baumassenverteilung und der horizontal gegliederten, mit Putz und Klinker qualitativ gestalteteten Fassade fügt sich das Projekt in das heterogene städtebauliche Umfeld ein.

Die geplanten Wohnungen weisen unterschiedliche Größen und Grundrisse auf und schaffen so ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnansprüche. Im weiteren Planungsprozess kann es insbesondere in Anpassung an eine Optimierung von Lärmschutzmaßnahmen noch Änderungen an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grundrissen geben.

Die zur Hebelstraße orientierten Gewerbenutzungen im Erdgeschoss tragen zur Belebung des angrenzenden öffentlichen Raums bei. Im südlichen Gebäudeteil soll im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte integriert werden, die einen Teil der städtischen Bedarfe an Kindertagesbetreuung decken wird. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die über den Bernhard-Fries-Weg erschlossen wird. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Reduktion der Stellplätze auf 50 % der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans regeln insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist Inhalt der örtlichen Bauvorschriften.

Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung sowie die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Dieser wird gemäß Paragraph 12 Absatz 3 Baugesetzbuch Bestandteil des Bebauungsplans und die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieses Vorhabens und damit dieser Maßnahmen. Soweit erforderlich kann ein Durchführungsvertrag auch abwägungsrelevante Bestandteile enthalten.

Über diese regelmäßig zu treffende Vereinbarung hinaus, wird der Durchführungsvertrag in diesem Fall unter anderem Regelungen zur Erschließung, zu energetischen Themen, Begrünung und zur Barrierefreiheit enthalten. Der Durchführungsvertrag wird mit einer gesonderten Vorlage dem Gemeinderat zur Bestätigung vorgelegt.

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

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Die Belange des Beirats von Menschen mit Behinderungen werden im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren und durch Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

## 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 <b>Begründung:</b> Das Vorhaben dient der Nachnutzung eines derzeit untergenutzten Areals in zentraler Lage zwischen Weststadt und Südstadt sowie der städtebaulichen Neuordnung im Sinne einer effektiven Flächennutzung.
WO1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Mit dem Vorhaben soll in verdichteter Bauweise ein Wohnungsbau mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen in Teilen des Erdgeschosses errichtet werden.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Fassung vom 18.01.2022
02	Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung), Fassung vom 18.01.2022
03	Entwurf der Begründung, Fassung vom 18.01.2022