

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0161/2022/BV**

Datum:  
04.05.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Bahnstadt – Czernyquartier“,  
Einleitungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 25. Juli 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	19.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.06.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	20.07.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

*1. Der Gemeinderat bestätigt das städtebauliche Konzept von „Mäckler Architekten“ (Anlage 01 zur Drucksache) als Grundlage für den weiteren Planungsprozess.*

*2. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Vorhabenträgerin (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.*

**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>	
Folgekosten sind noch nicht absehbar.	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach dem Abschluss eines von der „Office First Immobilien GmbH“ ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs hat die „Office First Immobilien GmbH“ den Antrag zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Entwurfs von „Mäckler Architekten“ schaffen.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 19.05.2022**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.06.2022**

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.06.2022

### **14 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Czernyquartier“, Einleitungsbeschluss Beschlussvorlage 0161/2022/BV**

Pläne für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Czernyquartier“ hängen im Sitzungssaal aus.

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

Nach einer kurzen thematischen Einführung erteilt der Erste Bürgermeister Odszuck Stadtrat Michelsburg das Wort.

Stadtrat Michelsburg macht darauf aufmerksam, dass in den Unterlagen zur Bürgerbeteiligung eine Fläche von 20.000 qm zur Wohnnutzung angegeben sei. Davon seien 2.500 qm für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Außerhalb der Klammer stehe jedoch eine Prozentzahl von 30 % für geförderten Wohnungsbau. 30 % von 20.000 qm seien aber 6.666 qm für geförderten Wohnungsbau und nicht nur 2.500 qm also 12,5 %. Wie komme es zu dieser Diskrepanz?

Erster Bürgermeister Odszuck und Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes erläutern, dass hier das Baulandmanagement in seiner neuesten Fassung seit November 2021 Anwendung finde. Offenbar sei der Vorhabenträgerin hier im Rahmen ihrer vorgezogenen Bürgerinformation, beziehungsweise dem von ihr erstellten Protokoll, ein Fehler unterlaufen.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt daraufhin die Beschlussempfehlung zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

**Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*1. Der Gemeinderat bestätigt das städtebauliche Konzept von „Mäckler Architekten“ (Anlage 01 zur Drucksache) als Grundlage für den weiteren Planungsprozess.*

*2. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Vorhabenträgerin (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**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2022

**Ergebnis:** beschlossen  
*Enthaltung<sup>2</sup>*

## **Begründung:**

### **1. Hintergrund**

Die circa 25.400 m<sup>2</sup> umfassende Baufelder B3 und M1 befinden sich in zentraler und repräsentativer Lage, am südlichen Brückenkopf der Montpellierbrücke und in Nähe des Hauptbahnhofs. Sie liegen im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich zum Großteil im Eigentum der Vorhabenträgerin. Teile des Baufelds B3 und weitere Arrondierungsflächen sind in Besitz der Stadt Heidelberg. Eine Entwicklungsvereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und Stadt sieht, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates, den späteren Ankauf durch die Vorhabenträgerin vor, sodass die Gebietsentwicklung aus einer Hand erfolgen kann. Die in der Rahmenplanung vorgesehenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen bei der Entwicklung umgesetzt werden.

Die Office First Real Estate GmbH im Auftrag der Lorac Investement Management S.á.r.l. strebt an, die Rolle des Projektentwicklers zu übernehmen. In Abstimmung mit der Stadt Heidelberg wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um so die Qualitätssicherung der städtebaulichen und architektonischen Gebäudevolumen- und Funktionsverteilung sowie der Freiraumkonzeption zu gewährleisten. Es wurden 9 renommierte Planungsbüros eingeladen, um an diesem Verfahren teilzunehmen. Von 8 Teilnehmern wurden die Beiträge fristgerecht eingereicht.

### **2. Wettbewerbsergebnis**

Am 27.07.2021 beriet eine mit Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten sowie Vertretern der Stadtverwaltung und der Vorhabenträgerin besetzte Jury. Nach Abschluss der ersten Diskussionsrunde beschloss das Auswahlgremium einstimmig den Ausschluss von vier Arbeiten. Den verbleibenden Büros wurden Hinweise zur Konkretisierung und Vertiefung der Konzepte gegeben.

Das Preisgericht trat am 12.10.2021 erneut zusammen, um die überarbeiteten Arbeiten zu bewerten. Es wurde einstimmig beschlossen, das Büro Mäckler Architekten mit dem ersten Preis der Mehrfachbeauftragung auszuzeichnen.

Besonders gelobt wurden an dem Entwurf unter anderem die starke Wandlung des Entwurfs im Vergleich zur vorherigen ersten Preisgerichtssitzung sowie die Berücksichtigung der mitgegebenen Überarbeitungshinweise. Durch die verspielten Formen der einzelnen Gebäude zueinander entsteht eine gelungene Kleinteiligkeit, welche das Aufspannen differenzierter Räume mit eigenem Charakter zwischen den Baukörpern ermöglicht. Insgesamt überzeugt der Entwurf durch ein gelungenes Gefüge aus Wohngebäuden, welche in Kombination mit gut geschnittenen Freiräumen großes Potenzial für die Schaffung eines urbanen Quartierscharakters bieten. Durch die heterogene Bebauungsstruktur bestehen zudem Möglichkeiten, effektiv punktuelle Nachbesserungen machen zu können, ohne dass die gute Grundidee verloren geht. Im weiteren Verlauf ist jedoch von zentraler Bedeutung, dass das Gefüge aus Büros im Westen und Wohnen im Osten im Kontext einer lebendigen Bahnstadt gestärkt wird. Ebenso spielt die Entwicklung von ausgeprägten Grünstrukturen eine zentrale Rolle.

### 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 die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit Schreiben vom 03.03.2022 beantragt die Office First Real Estate 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 der Vorhabenträgerin Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Sie ist damit in der Lage, ihre 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 führte die Vorhabenträgerin am 15.02.2022 eine Veranstaltung durch, in der das Wettbewerbsergebnis vorgestellt und mit circa 30 Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurde (siehe Anlage 04 zur Drucksache).

### 4. Beteiligung Bezirksbeirat

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wird am 19.05.2022 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:
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		<b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines dichten, nutzungsgemischten Ensembles.
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.
		<b>Begründung:</b> 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 Mäckler Architekten
02	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 03.03.2022
03	Geltungsbereich
04	Protokoll Bürgerveranstaltung