

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 2 6 4 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
11.07.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Weststadt – An der Montpellierbrücke"  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschluslauf

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:
Konversionsausschuss	13.07.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	20.07.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03 zu Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ in der Fassung vom 23.06.2022 (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (Anlage 05 zur Drucksache) wird gebilligt.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg als Satzung.*

**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:**

Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

## **Sitzung des Konversionsausschusses vom 13.07.2022**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2022

**Ergebnis:** beschlossen

*Nein1 Enthaltung1*

## **Begründung:**

### **1. Hintergrund**

Die „Immo2Go GmbH“ (im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt) hat mehrere Grundstücke östlich der Montpellierbrücke erworben. 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. Beschreibung des Vorhabens**

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. Ablauf des Bebauungsplanverfahrens**

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat der Gemeinderat am 23.07.2020 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der das erforderliche Planungsrecht für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts schaffen soll, beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 19.08.2020 im Heidelberger stadtblatt bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 11.02.2021 in Form einer digitalen Informationsveranstaltung durchgeführt. Darüber hinaus wurde die

Planung vom 04.02.2021 bis zum 12.03.2021 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht. Mit Schreiben vom 01.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig von der Planung unterrichtet und gemäß Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, sind in Anlage 01 dargestellt. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs.

Die Durchführung der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 09.12.2021 bis zum 21.01.2022 statt. Die Planung wurde, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2021, im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht. Mit Schreiben vom 06.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraph 4 Absatz 2 Baugesetzbuch am Verfahren beteiligt. In diesem Rahmen wurden zuvorderst von Seiten des Regierungspräsidium Karlsruhe und des Verband Region Rhein-Neckar abwägungsrelevante Bedenken vorgetragen, die sich insbesondere auf die textlich festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten bezogen. Die betroffene Festsetzung wurde aus planungsrechtlicher und raumordnerischer Sicht als problematisch eingestuft. Aus diesem Grund ist die Festsetzung in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entfallen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt und die Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder die Betroffenheit Dritter. Der Satzungsbeschluss kann folglich gefasst werden.

#### **4. Durchführungsvertrag**

Als wesentlicher Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraph 12 BauGB). Der Vertragsentwurf wurde dem Gemeinderat bereits zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Er regelt unter anderem Fragen der Erschließung aber auch von Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen.

#### **5. Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Weststadt wurde im Rahmen des Einleitungsbeschlusses am 24.06.2020 und im Rahmen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung am 13.10.2021 beteiligt. Der Bezirksbeirat Bahnstadt wurde am 07.10.2021 ebenfalls zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

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

Eine Beteiligung erfolgte im Zuge des Durchführungsvertrages.

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

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

**Nummer/n:**    + / -    **Ziel/e:**

Drucksache:

**0 2 6 4 / 2 0 2 2 / B V**

00339799.doc

...

(Codierung) berührt

SL 5 Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung  
SL 6 Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen  
SL 13 Dichtere Wohnformen

**Begründung:**

Gemäß den Zielen der Rahmenplanung Bahnstadt soll auf dem Baufeld M2 ein gemischt genutztes, kompaktes Quartier mit Einzelhandels- und Büroflächen sowie Serviced Apartements und Wohnungen entstehen.

**Ziel/e:**

AB 9 Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

**Begründung:**

Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Fassung vom 23.06.2022) <b>(Nur digital verfügbar)</b>
01_NEU	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Fassung vom 12.07.2022) <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2022)</b>
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Planentwurf <b>(Nur digital verfügbar)</b>
03	Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 23.06.2022) <b>(Nur digital verfügbar)</b>
04	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 23.06.2022) <b>(Nur digital verfügbar)</b>
05	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Fassung vom 23.06.2022) <b>(Nur digital verfügbar)</b>
06	Erste Ergänzung zur Drucksache mit Datum 20.07.2022 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2022)</b>