

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 7 5 / 2 0 2 2 / B V

Datum:
08.11.2022

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: 17. Februar 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.01.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	09.02.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt 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 14.10.2022 (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache).*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2022 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 14.10.2022, sowie der in den Anlagen 04, 05, 06 zur Drucksache beigefügten gutachterlichen Stellungnahmen.*

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur öffentlichen Auslegung (siehe Drucksache 0043/2022/BV) wurde der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überarbeitet. Die überarbeiteten Unterlagen für die öffentliche Auslegung sollen vom Gemeinderat bestätigt werden.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.01.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.01.2023

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße" hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0375/2022/BV

Pläne für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße" hängen im Sitzungssaal aus. Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Nach einer kurzen thematischen Einführung verweist Erster Bürgermeister Odszuck auf vorab gestellte Fragen der SPD-Fraktion und antwortet darauf, dass die Vorhabenträgerin 30 % Dachbegrünung sicherstellen könne. Ein größerer Anteil (bis 50 %) werde von der Vorhabenträgerin angestrebt, könne aber erst im Rahmen der vertiefenden Planung auf Machbarkeit geprüft werden.

Im Anschluss erteilt er Stadtrat Wetzels das Wort, der für die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen folgenden **Antrag** (Anlage 08 zur Drucksache 0375/2022/BV) stellt:

Die Gemeinderatsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen beantragt:

1. 25% der Fassadenfläche sollen dauerhaft begrünt und erhalten werden.
2. Die Pflanzung soll bodengebunden erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann Substratkultur verwendet werden.
3. Das Dachwasser soll nicht in die Mischkanalisation abgeleitet werden, sondern entweder dem Grundwasser zugeführt oder auf vorhandenen Grünflächen versickert werden.

Stadträtin Dr. Röper erhält auf ihre Wortmeldung hin das Wort, um folgenden **Antrag** (Anlage 07 zur Drucksache 0375/2022/BV) einzubringen:

Die Gemeinderatsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen beantragt:

1. einen richtlinienkonformen, ausreichend breiten Gehweg herzustellen, ggf. auch durch Wegnahme einer Abbiegespur; zu realisieren und zu finanzieren über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn

2. eine Verlängerung des Radwegs ab der Hebelbrücke bis zur Einmündung in die Radwegführung Römerstraße auf der Straße herzustellen, ggf. durch Markierungsarbeiten
3. aufzuzeigen, wie Radfahrer*innen legal und sicher nach links in Richtung Stadt abbiegen können.

Erster Bürgermeister Odszuck sieht beide Anträge als zielführend an, er könne alle Punkte bis auf die Fassadenbegrünung als Prüfaufträge mitnehmen.

Die antragsstellenden Stadträte erklären sich mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise einverstanden.

Anschließend melden sich folgende Stadträte zu Wort:

- Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Fehser
 - Man werde gegen das Vorhaben stimmen, da es sich um einen zur Wohnbebauung ungeeigneten Ort handle.
 - Sei die Gehwegverbreiterung vom Vorhabenträger zu finanzieren? Was passiere mit der kleinen Parallelstraße samt Fahrradweg?

Erster Bürgermeister Odszuck gibt an, dass die beantragte Gehwegverbreiterung von Seiten der Stadt zu finanzieren sei. Frau Friedrich erläutert, dass der Gehweg am Bernhard-Friesweg verbreitert werden solle.

Daraufhin stellt Erster Bürgermeister Odszuck zunächst den **Antrag** (Anlage 08 zur Drucksache 0375/2022/BV) zur Abstimmung, wobei Punkte 1 und 2 des Antrags als Prüfauftrag zur Abstimmung gestellt werde:

Die Gemeinderatsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen beantragt:

1. 25% der Fassadenfläche sollen dauerhaft begrünt und erhalten werden.
2. Die Pflanzung soll bodengebunden erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann Substratkultur verwendet werden.
3. Das Dachwasser soll nicht in die Mischkanalisation abgeleitet werden, sondern entweder dem Grundwasser zugeführt oder auf vorhandenen Grünflächen versickert werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:00:04 Stimmen

Erster Bürgermeister Odszuck stellt daraufhin den **Antrag** (Anlage 07 zur Drucksache 0375/2022/BV) als Prüfauftrag zur Abstimmung:

Die Gemeinderatsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen beantragt:

1. einen richtlinienkonformen, ausreichend breiten Gehweg herzustellen, ggf. auch durch Wegnahme einer Abbiegespur; zu realisieren und zu finanzieren über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn
2. eine Verlängerung des Radwegs ab der Hebelbrücke bis zur Einmündung in die Radwegführung Römerstraße auf der Straße herzustellen, ggf. durch Markierungsarbeiten
3. aufzuzeigen, wie Radfahrer*innen legal und sicher nach links in Richtung Stadt abbiegen können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Letztlich lässt Erster Bürgermeister Odszuck über die Gesamtvorlage samt Änderungsanträgen abstimmen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 13:01:01 Stimmen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses: (Ergänzungen und Arbeitsaufträge fett dargestellt)

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt 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 14.10.2022 (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache).*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2022 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 14.10.2022, sowie der in den Anlagen 04, 05, 06 zur Drucksache beigefügten gutachterlichen Stellungnahmen.*

Ergänzung:

4. 25% der Fassadenfläche sollen dauerhaft begrünt und erhalten werden. Die Pflanzung soll bodengebunden erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann Substratkultur verwendet werden.

Es ergehen folgende Prüfaufträge:

- **Das Dachwasser soll nicht in die Mischkanalisation abgeleitet werden, sondern entweder dem Grundwasser zugeführt oder auf vorhandenen Grünflächen versickert werden.**
- **Ein richtlinienkonformer, ausreichend breiter Gehweg soll gegebenenfalls auch durch Wegnahme einer Abbiegespur hergestellt werden. Die soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn realisiert und finanziert werden.**
- **Eine Verlängerung des Radwegs ab der Hebelbrücke soll bis zur Einmündung in die Radwegführung Römerstraße auf der Straße hergestellt werden, gegebenenfalls durch Markierungsarbeiten.**
- **Es ist aufzuzeigen, wie Radfahrer*innen legal und sicher nach links in Richtung Stadt abbiegen können.**

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Arbeitsauftrag

Ja 13 Nein 01 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2023

- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung
Beschlussvorlage 0375/2022/BV**

Erster Bürgermeister Odszuck stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Da es keinen Aussprachebedarf gibt, stellt er gleich die **Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates (Ergänzung und Arbeitsaufträge fett):

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 14.10.2022 (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache).*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2022 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 14.10.2022, sowie der in den Anlagen 04, 05, 06 zur Drucksache beigefügten gutachterlichen Stellungnahmen.*
4. **25% der Fassadenfläche sollen dauerhaft begrünt und erhalten werden. Die Pflanzung soll bodengebunden erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann Substratkultur verwendet werden.**

Es ergehen folgende Prüfaufträge:

- **Das Dachwasser soll nicht in die Mischkanalisation abgeleitet werden, sondern entweder dem Grundwasser zugeführt oder auf vorhandenen Grünflächen versickert werden.**
- **Ein richtlinienkonformer, ausreichend breiter Gehweg soll gegebenenfalls auch durch Wegnahme einer Abbiegespur hergestellt werden. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn realisiert und finanziert werden.**

- *Eine Verlängerung des Radwegs ab der Hebelbrücke soll bis zur Einmündung in die Radwegführung Römerstraße auf der Straße hergestellt werden, gegebenenfalls durch Markierungsarbeiten.*
- *Es ist aufzuzeigen, wie Radfahrer*innen legal und sicher nach links in Richtung Stadt abbiegen können.*

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 1

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 beschleunigten 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 muss sich in einem Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Planung verpflichten.

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. 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.

Am 05.05.2022 beschloss der Gemeinderat mit der Drucksache 0043/2022/BV die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans. Die Auslegung hat aufgrund notwendiger Anpassungen im Entwurf und Überarbeitungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bislang nicht stattgefunden.

Die geänderte Planung betrifft insbesondere den zum Bernhard-Fries-Weg orientierten Gebäudeteil. Durch Versetzen der Fassade kann der Straßenraum auf acht Meter verbreitert und somit ein durchgehender, 1,50 m breiter Gehweg geschaffen und die Anleierung durch die Feuerwehr ermöglicht werden. Zudem wurden aufgrund der Brandschutzanforderungen und dem Schallschutz die Wohnungsgrundrisse in diesem Gebäudeteil grundlegend überarbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) und die Planzeichnung (Anlage 02 zur Drucksache) wurden entsprechend angepasst.

In den Unterlagen wurden zudem die Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung in Form von textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem im Mai gefassten Beschluss wurde zudem die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob – in Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des Gehweg-Parkens – die Tiefgarage als Quartiersgarage der Weststadt geeignet ist, ob die Abbiegung von der Hebelstraße auf die Römerstraße einspurig belassen werden kann und ob ein Radweg entlang der Bahnlinie geschaffen werden kann:

Nach Einschätzung des Amtes für Mobilität eignet sich die Tiefgarage (in der die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben untergebracht werden müssen) aufgrund der notwendigen Größe und der Lage nicht als Quartiersgarage, die nennenswerte Effekte auf eine Reduktion des Gehwegparkens in der Weststadt hätte, zumal im nahräumlichen Umfeld kaum Gehwegparken vorhanden ist. Aktuell ist keine Umplanung des Knotens erforderlich, sodass die Linksabbiegespur einspurig belassen werden kann. Die Schaffung eines zusätzlichen Radfahrangebots entlang der Bahn, das in südlicher Fortsetzung des Bernhard-Fries-Wegs an das Hauptradwegenetz im Süden anknüpft, wird durch das Vorhaben nicht verhindert, wäre aber langfristig nur realisierbar, wenn die südlich an das Vorhaben anschließenden Grundstücke neu geordnet würden.

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 soll Gegenstand des Durchführungsvertrages werden. Soweit erforderlich kann ein Durchführungsvertrag auch abwägungsrelevante Bestandteile enthalten.

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

Der Bezirksbeirat Weststadt wurde bei der Beratung der Drucksache 0043/2022/BV beteiligt. Eine erneute Beteiligung ist im Hinblick auf die erfolgten Anpassungen der Planinhalte aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich und würde aufgrund der nächsten möglichen Beratungsfolge die Auslegung der Unterlagen um mindestens sechs Wochen verzögern.

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 Beirates 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
		Begründung: 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	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr
		Begründung: 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 14.10.2022
02	Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung), Fassung vom 14.10.2022
03	Entwurf der Begründung, Fassung vom 14.10.2022
04	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, 26.08.2021
05	Schall-Immissionsprognose, 15.03.2022
06	Bodengutachten, 31.08.2021
07	Sachantrag der Fraktion B90-Die Grünen vom 17.01.2023 – Rad- und Gehwege Hebelstraße (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.01.2023)
08	Sachantrag der Fraktion B90-Die Grünen vom 17.01.2023 – Fassadenbegrünung (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.01.2023)