Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 213/2023/BV

Datum:
22.06.2023

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	04.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) wie in der Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03 zur Drucksache) in der Fassung von 12.06.2023 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ in der Fassung vom 12.06.2023 (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 12.06.2023 (Anlage 05 zur Drucksache).*
- 4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung.*

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 Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung:

1. Verfahren und Abwägung

Auf Antrag der Vorhabenträgerin E&S Immo 3 GmbH beschloss der Gemeinderat am 24.06.2021 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“. Außerdem beschloss der Gemeinderat, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird. Beide Beschlüsse wurden am 14.07.2021 im Heidelberger stadtblatt bekannt gemacht.

Dem Bebauungsplan liegt ein aus einem Wettbewerb hervorgegangenes architektonisches Konzept zugrunde, das im Verfahren weiterentwickelt wurde und als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans wird. Mit dem Vorhaben wird beabsichtigt, eine bislang vorwiegend gewerblich genutzte, ungeordnet bebaute und in großen Teilen versiegelte Fläche einer kompakten Blockrandbebauung zuzuführen. Die neuen Wohngebäude umschließen einen begrünten Innenhof. Teile des Erdgeschosses sollen gewerbliche Nutzungen und eine Kindertagesstätte beinhalten. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage, die vom Bernhard-Fries-Weg aus erschlossen ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die zugehörigen Planunterlagen und Gutachten lagen vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 öffentlich aus, im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Drucksache als Anlage 01 beigefügt. Der Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahmen und damit die für den Satzungsbeschluss erforderliche Abwägung privater und öffentlicher Belange ist in Anlage 02 zur Drucksache enthalten.

Die gegenüber der Entwurfsfassung ergänzten oder geänderten Inhalte sind in den Anlagen zur Drucksache farblich hervorgehoben. Es handelt sich dabei um redaktionelle Anpassungen und ergänzte Hinweise.

Der Bezirksbeirat wurde im Verfahren in seiner Sitzung am 17.02.2022 durch die Beratung der Drucksache 0043/2022/BV beteiligt.

Dem Durchführungsvertrag wurde (mit Änderungen) am 17.05.2023 vom Gemeinderat zugestimmt. Er wird zum Satzungsbeschluss unter Vorbehalt der Nachgenehmigung beurkundet vorliegen.

Nach dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

2. Prüfaufträge aus der Beratung zur Drucksache 0375/2022/BV

Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erteilt der Gemeinderat Prüfaufträge zur Behandlung des Dachflächenwassers und den an das Vorhaben angrenzenden Verkehrsanlagen:

Im Durchführungsvertrag wird geregelt: Das Dachwasser soll nicht in die Mischkanalisation abgeleitet, sondern entweder dem Grundwasser zugeführt oder auf vorhandenen Grünflächen versickert werden.

Die punktuellen Engstellen des Gehwegs sind im Rahmen der Umgestaltung/ Neuordnung des Knotenpunktes auflösbar. Eine Gehwegverbreiterung sollte im Zusammenhang mit einer Anpassung des Knotens Hebelstraße / Römerstraße umgesetzt werden. Die Umplanung des Knotenpunktes ist nicht im aktuellen Doppelhaushalt angemeldet und steht in Abhängigkeit von den Ergebnissen des derzeit laufenden Wettbewerbs für den Neubau der Willy-Hellpach-Schule.

Der Fahrradschutzstreifen Fahrtrichtung Osten wurde im Rahmen des Neubaus der Hebelstraßenbrücke bis zur Hälfte der Wegestrecke zwischen Bernhard-Fries-Weg und Haltelinie der Lichtsignalanlage Römerstraße markiert. Eine weitere Verlängerung wird mit einem Umbau des Knotenpunktes möglich. Mit dem Rad Fahrende können auf Höhe der Querungshilfe für Fußgänger am Bernhard-Fries-Weg vom Fahrradschutzstreifen am rechten Fahrbahnrand auf die Linksabbiegespur im Mischverkehr praxiskonform und gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen wechseln.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese bereits 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	Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger sonstiger öffentlicher Belange zum Planentwurf
02	Behandlung der (abwägungsrelevanten) Stellungnahmen
03	Vorhaben- und Erschließungsplan, Fassung vom 12.06.2023
04	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Fassung vom 12.06.2023
05	Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassung vom 12.06.2023