

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
Bergheim "Urbanes Wohnen im Bereich  
Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße"  
hier: Zustimmung zum Antrag des  
Vorhabensträger und Einleitung eines  
Bebauungsplanverfahrens**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf!**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	18.10.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	10.11.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabensträgers zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Lageplan / Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 2	Antrag der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, Heidelberg, zur Einleitung des Verfahrens <b>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
A 3	Vorentwurf Architekten ap 88, Grundrisse, Ansichten in Verkleinerung

**Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2005**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

**Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2005**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

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

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:**    **Ziel/e:**  
**(Codierung)**

SL 5            Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6            Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

UM 9           Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern

**Begründung:**

Das geplante Wohnungsbauvorhaben erfolgt auf einem bisher bereits bebauten und voll erschlossenen innerstädtischen Standort. Die vorangegangene gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben und das derzeit brachliegende Grundstück wird im Sinne eines Flächenrecyclings einer neuen Nutzung zugeführt und entspricht damit dem Grundsatz "Innen- vor Außenentwicklung".

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:**    **Ziel/e:**  
**(Codierung)**

Q 1             Solide Haushaltswirtschaft

**Begründung:**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

**Ziel/e:**

MO 6           Mehr Mobilität ohne mehr motorisierten Verkehr

MO 7           Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind sehr gut erreichbar. Waren, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

## **Begründung:**

Die Heidelberger Druckmaschinen Aktiengesellschaft hat im Stadtteil Bergheim das Grundstück mit der Flurstücksnummer 4264/3 mit einer Gesamtfläche von 12.889 Quadratmeter an die HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung veräußert. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 03.06.2005 notariell beurkundet.

Auf einem Teil des vorgenannten Grundstücks mit einer Größe von ca. 8.733 Quadratmeter möchte die HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung eine Wohnbebauung realisieren. Die Fläche befindet sich nördlich der Print-Media-Academy zwischen Mittermaierstraße und Verlängerung Kirchstraße. Seit dem Abbruch der Betriebsgebäude und der Wohngebäude an der Kirchstraße liegt die Fläche brach und soll nun einer adäquaten Folgenutzung zugeführt werden.

Die geplante Wohnbebauung entspricht dem Stadtteilrahmenplan Bergheim der als generelles Ziel die Stärkung der Wohnfunktion vorsieht.

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Heidelberger Druckmaschinen" vom 03. September 2003 nicht vereinbar.

Die Firma HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist daher an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage seine 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 § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Mit Schreiben vom 05. Oktober 2005 beantragt die HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Wohnbebauung mit circa 160 bis 180 Wohneinheiten und circa 200 bis 220 Stellplätzen. Entsprechend dem Ergebnis der zweiten Stufe der Architekten Mehrfachbeauftragung vom 10. Mai 2005 soll das städtebauliche und architektonische Konzept der "ap 88 Architektenpartnerschaft", Heidelberg durchgeführt werden (vergleiche Infovorlage zur Mehrfachbeauftragung "Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße").

Mit der Durchführung des Planverfahrens soll das Planungsbüro Nachtrieb & Weigel beauftragt werden. Ein erster Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage des Entwurfes der ap 88 Architektenpartnerschaft "Bergheimer-Höfe II" ist dem Antrag beigelegt.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

Wir bitten um Zustimmung.

**gez.**

**Beate Weber**