

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Weststadt Kurfürsten-  
Anlage**  
- Ergebnis der Planauslegung  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10  
Baugesetzbuch  
- Beschluss über die Örtlichen  
Bauvorschriften gemäß § 74  
Landesbauordnung

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	07.10.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	16.10.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

1. *Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Information der Träger öffentlicher Belange zu.*
2. *Der Gemeinderat stimmt den Änderungen des Bebauungsplans Weststadt Kurfürsten-Anlage zu.*
3. *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Weststadt Kurfürsten-Anlage Nr. 04.30.00 in der Fassung vom 15.09.2008, gemäß §10 Baugesetzbuch als Satzung.*
4. *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bereich Kurfürsten-Anlage in der Fassung vom 15.09.2008, gemäß § 74 Landesbauordnung als Satzung.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Stellungnahmen der Bürger
A 2	Prüfung der Stellungnahmen Bürger
A 3	Prüfung der Stellungnahmen Fachbehörden
A 4	Bebauungsplanentwurf
A 5	Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
A 6	Besonnungsstudie
A 7	Klimagutachten
A 8	Verkehrsgutachten
A 9	Lärmgutachten
A 10	Fledermausgutachten

## I. 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:
SL5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Das Vorhaben soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche realisiert werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.
SL 12 MO 7 AB 9	+	<b>Ziel/e:</b> Stärkere Funktionenmischung „Stadt der kurzen Wege“ Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten <b>Begründung:</b> Innerhalb des Vorhabens soll eine Funktionenmischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung erfolgen. Durch die Lage des Vorhabens nahe des Heidelberger Zentrums können viele Wege zu Fuß zurück gelegt werden. Die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit den Haltestellen an der Kurfürsten-Anlage als gut zu bezeichnen.
WO2	+	<b>Ziel/e:</b> Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, <b>Begründung:</b> Das Projekt sieht in Teilen die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum vor.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

### 1. Planungsvorlauf

#### 1.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Um neue Anregungen für die Umgestaltung des Bereichs Kurfürsten-Anlage zu gewinnen, hat die Stadt Heidelberg im Jahr 2005 einen europaweiten Ideenwettbewerb „Kurfürsten-Anlage, Heidelberg“ ausgeschrieben, an dem sich 25 Büros aus ganz Deutschland beteiligt haben. Die Sieger des Ideenwettbewerbs wurden am 8. Dezember 2005, im Rahmen einer Pressekonferenz durch den Ersten Bürgermeister und den Vorsitzenden des Preisgerichts bekannt gegeben. Die Wettbewerbsergebnisse wurden in Form einer Ausstellung im Schloß Heidelberg vom 9. bis 21. Dezember 2005 bekannt gemacht.

Im Februar 2006 wurde dem Bauausschuss und Gemeinderat das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für die Kurfürsten-Anlage vorgestellt und als Grundlage für die weitere Bearbeitung beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt bestand allerdings noch ein wesentlicher Konkretisierungsbedarf hinsichtlich einiger Rahmenbedingungen wie Baukanten, Straßenraumaufteilung und erforderliche Leitungsverlegungen. Die fachlichen Arbeiten zur Ermittlung dieser Parameter befanden sich zu diesem Zeitpunkt zum Teil noch in der Überarbeitung.

Der Preisträger, das Büro Pesch Partner aus Stuttgart und Herdecke, hat inzwischen das städtebauliche Konzept im Auftrag der Stadt Heidelberg überarbeitet und konkretisiert. Weiterhin wurden seitens der Verwaltung die verkehrlichen Belange überprüft und hinsichtlich der Verkehrsführung, der Straßenraumaufteilung und der Lage der Haltestellen neu geordnet. Das Ergebnis liegt nun in Form des Bebauungsplans vor.

## **1.2 Landesliegenschaften**

Das Ergebnis des seitens des Landes Baden-Württemberg durchgeführten Public Private Partnership Verfahrens (PPP) für das neue Behördenzentrum wurde am 16.01.2007 dem Bauausschuss vorgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt lagen der Stadt Heidelberg weder Informationen über den ausgewählten Investor vor, noch erlaubte die Planlage eine Überprüfung des städtebaulichen Konzepts.

Im Juni 2007 wurde durch das Land Baden-Württemberg bekannt gegeben, dass die Firma Züblin Development GmbH aus Freiburg für die Bebauung der Landesliegenschaft ausgewählt wurde. Die Architektur wird von dem Büro agn aus Düsseldorf konzipiert. Das städtebauliche Konzept des Investors Züblin stimmt weitgehend mit den Vorgaben aus dem Wettbewerb Kurfürsten-Anlage überein. Abweichungen bestehen in Bezug auf die Höhenentwicklung, die Lage und Ausdehnung des Baukörpers für das Behördenzentrums, die Überbauung der Innenhöfe und die vollständige Nutzung der Erdgeschosszonen für Einzelhandel. Des Weiteren sind Auflockerung/Einschnitte der Blockkanten entfallen.

## **2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.11.2004 durch den Gemeinderat gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2004 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht.

### **2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Zum Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligungen erfolgten gemeinsam in einer Informationsveranstaltung am 31. Oktober 2007 um 19.00 Uhr im Hilde-Domin-Saal der Stadtbücherei Heidelberg, und durch öffentliche Auslegung im Technischen Bürgeramt im Zeitraum vom 24.10. bis 14.11.2007. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 17.10.2007 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht. Die Anregungen wurden geprüft und sind soweit planungsrelevant in die Planung eingeflossen.

## **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)**

Mit Schreiben vom 22.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die Anregungen wurden geprüft und sind soweit planungsrelevant in die Planung eingeflossen.

## **3. Prüfung der Anregungen aus der öffentliche Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im folgenden wird auf die während des bisherigen Verfahrens vorgebrachten Anregungen mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen eingegangen. Dabei wird auf die als Anlage beigefügten Kopien der Originalstellungen Bezug genommen.

### **3.1 Öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 29.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2008 und der Begründung in der Fassung vom 20.03.2008 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2008 mit Änderungen lag nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt am 07.05.2008 in der Zeit vom 19.05.2008 bis einschließlich 20.06.2008 öffentlich aus. Auf die Möglichkeit, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen, wurde in der Veröffentlichung hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist sind von 55 Bürgern Anregungen vorgebracht. 15 Bürger haben eine Textvorlage der Bürgerinitiative „Lebendige Bahnhofstraße“ benutzt beziehungsweise auf einer Vorlage der BI unterschrieben. Die Stellungnahmen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. In Anlage 2 werden die Stellungnahmen tabellarisch aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

### **3.2 Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 16.05.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. In der Tabelle im Anhang 2 werden die Stellungnahmen aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

### **3.3 Änderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a Absatz 3**

Auf Grund der Stellungnahmen eines Eigentümers wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für den südlichen Blockinnenbereich des MK4 von I auf II erhöht. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, wurde die nachfolgende Einholung von Stellungnahmen entsprechend Paragraph 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit und Behörden beschränkt. Mit Schreiben vom 25. August 2008 wurde die Firma Züblin angeschrieben und bis zum 01.09.2008 zur Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 29.08.2008 hat die Firma Züblin ihr Einverständnis mit der Änderung erklärt.

#### **4. Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- Das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen;
- Einen definierten Anteil der Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen;
- Einen definierten Anteil der Kosten für die Umverlegung der technischen Infrastruktur und der Straßenbaumaßnahmen zu übernehmen;
- Einen definierten Anteil von Wohnraum in den Blöcken MK2 und MK3 bereitzustellen;
- Einen definierten Anteil von kostengünstigen Wohnraum in den genannten Blöcken bereitzustellen.

#### **5 Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt wurde zur der Informationsveranstaltung am 30.10.07 eingeladen und in Sitzungen am 18.12.07 und 05.03.08 mündlich über den Verfahrensstand, das städtebauliche Konzept und den Bebauungsplan informiert. Zum Entwurfsbeschluss wurde der Bezirksbeirat in der Sitzung am 01.04.2008 formal beteiligt.

gez.

Bernd Stadel