

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

**Stadt Heidelberg**

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Ergänzung des Durchführungsvertrages  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Bergheim "Urbanes Wohnen im Bereich  
Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße"**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 26. Oktober 2009

Beratungsfolge:

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Behandlung:</b>	<b>Zustimmung zur Beschlussempfehlung:</b>	<b>Handzeichen:</b>
Bauausschuss	29.09.2009	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	22.10.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt der Ergänzung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße“ mit der Firma Hochtief Projektentwicklung GmbH Essen, in der vorliegenden Form zu.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 1	Ergänzungsvertrag (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Anlage der Drucksache 0003/2007/BV in der Fassung vom 30.11.2006 (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)

## **Sitzung des Bauausschusses vom 29.09.2009**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 22.10.2009**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

siehe Beschlussvorlage Drucksache 0106/2007/BV

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

keine

## **B. Begründung:**

Mit Beschluss vom 03.05.2007 hat der Gemeinderat (Drucksache 0106/2007/BV) dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße“ mit der Firma HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, 45133 Essen zugestimmt.

Grundlage der Verhandlungen und des Vertragsabschlusses war im Wesentlichen die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt 12.940 Quadratmetern, der notwendigen Stellplätze, der Herstellung der erforderlichen privaten Erschließung sowie Spielplätzen und Grünanlagen nach dem überarbeiteten Entwurf der ap88 Architektenpartnerschaft.

Die Errichtung der Wohngebäude wurde in 3 Bauabschnitte gegliedert, die beiden ersten Bauabschnitte sind fertiggestellt. Der dritte Bauabschnitt (Kirchstraße) soll begonnen werden, sobald die Vermarktungssituation dies wirtschaftlich zulässt.

Der Vorhabenträger wünscht nun, zur besseren Vermarktung des dritten Bauabschnitts bis zu 5 % der Gesamtfläche nach § 2 des Durchführungsvertrages vom 10.03.2007 / 18.08.2007 für freiberufliche Nutzung (zum Beispiel Heilberufe, Architekten, Rechtsanwälte) vorzusehen.

Für das betroffene Gebiet liegt noch kein gültiger Bebauungsplan vor, der Bebauungsplan wird dem Gemeinderat in Kürze zur Beschlussfassung vorgelegt. Dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Offenlage hat der Gemeinderat am 01.03.2007 in öffentlicher Sitzung zugestimmt (Drucksache 0003/2007/BV). Nach diesem Entwurf ist die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Nach § 4 in Verbindung mit § 13 Baunutzungsverordnung ist die vom Vorhabenträger gewünschte Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die für Wohnnutzung vorgesehene Fläche wird sich um maximal gerundet 650 Quadratmeter verringern. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag - insbesondere die, welche aus dem Baulandmanagement-Beschluss resultieren - erfüllen.

Der Verlust an Wohnraum ist im Verhältnis an der Gesamtfläche der errichteten Gebäudeflächen als gering zu bewerten. Die gewünschte Nutzung wird im geplanten Bebauungsplan nach jetzigem Stand zulässig sein. Damit wäre der vom Gemeinderat gewünschten Nutzung Rechnung getragen.

Nachdem der Vorhabenträger von seiner ursprünglichen Planung abweichen möchte, sieht die Verwaltung es als erforderlich an, den Gemeinderat von dieser Änderung zu informieren und um Zustimmung zu bitten, den bestehenden Vertrag mit der Möglichkeit der geänderten Nutzung zu ergänzen.

gezeichnet  
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner