

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 städtebaulichen Vertrags
zum Bebauungsplan "Weststadt-
Kurfürsten-Anlage"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	30.11.2010	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.12.2010	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit dem Investor STRABAG Verhandlungen über eine Ergänzung des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan „Weststadt-Kurfürsten-Anlage“, der am 26.06.2008 durch den Gemeinderat beschlossen wurde (Drucksache 0241/2008/BV), gemäß den in dieser Vorlage genannten Punkten zu führen.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Brief STRABAG vom 16.11.2010 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!

A. 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 Begründung: 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	+ + +	Ziel/e: Stärkere Funktionenmischung „Stadt der kurzen Wege“ Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Begründung: 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	+	Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Begründung: Das Projekt sieht in Teilen die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum vor.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Anlass

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt-Kurfürsten-Anlage“, der am 26.06.2008 durch den Gemeinderat beschlossen wurde (Drucksache 0241/2008/BV), soll aus aktuellem Anlass in einigen Punkten ergänzt werden.

Die Firma STRABAG hat der Stadt Heidelberg im Schreiben vom 18.11.2010 (siehe Anlage 01) einen Kompromissvorschlag angeboten, der den Widerstand aus der Bevölkerung gegen die Staffelgeschosse berücksichtigen soll.

Dazu hat die Firma STRABAG einen Vorschlag aus der Bezirksbeirats-Sitzung vom 10.11.2010 aufgegriffen und den Entwurf für die Gebäude MK2 und MK3 überarbeitet. Mit der Umsetzung des Kompromissvorschlags soll ein aufwändiges Bebauungsplan-Änderungsverfahren vermieden werden.

Der Kompromissvorschlag sieht einen Verzicht auf die Staffelgeschosse auf den im Bebauungsplan mit vier Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteilen an der Bahnhofstraße vor. Entlang der Kurfürsten-Anlage, auf einem Teil des westlichen, fünfgeschossigen Gebäudeschenkels an der verlängerten Kleinschmidtstraße und auf dem viergeschossigen östlichen Gebäudeschenkel zum Justizzentrum hin sind weiterhin Staffelgeschosse vorgesehen. Damit wird aus Sicht der STRABAG ein Kompromiss angeboten, der einerseits das geltende Baurecht berücksichtigt und andererseits auf die Bedenken der Bürger und der politischen Vertreter eingeht.

Um die verschiedenen Änderungspunkte rechtlich zu sichern, soll der städtebauliche Vertrag geändert und konkreter auf die Baumaßnahmen in den Quartieren MK2 und MK3 bezogen werden.

Damit können einerseits die Punkte, die aus städtebaulicher Sicht relevant sind, fixiert werden und andererseits erhält der Bauherr eine hinreichende Sicherheit für die Realisierung des Bauvorhabens.

Folgende Änderungen sollen in den Vertrag einfließen:

Staffelgeschosse

Um die Zulässigkeit von Staffelgeschossen gemäß dem vorliegenden Konzept zu fixieren, werden die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg zulässigen Staffelgeschosse gemäß dem vorliegenden Baukonzept detailliert festgelegt. Da der Bebauungsplan die Staffelgeschosse weiterhin ermöglicht, muss diese Änderung rechtlich gesichert werden.

Überbauung Innenhof MK3

Im Bebauungsplan ist die Möglichkeit einer eingeschossigen Überbauung des Innenhofs von MK3 festgesetzt. Bereits im Aufstellungsverfahren ergab sich seitens der Firma STRABAG der Wunsch diese Überbaumungsmöglichkeit auf den Innenhof des Blockes MK2 zu übertragen.

Aufgrund des Verfahrensablaufes konnte dieser Wunsch im Bebauungsplan keine Berücksichtigung mehr finden. In der Zwischenzeit wurde im Zuge einer Bauvoranfrage eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt, so dass eine Überbauung des Innenhofs von MK2 ermöglicht wird. Im Gegenzug sollte der Innenhof von MK3 von einer Überbauung freigehalten werden.

Im Wettbewerbsverfahren wurde seitens der Fachpreisrichter die Auffassung vertreten, dass sich mit einer Überbauung des Innenhofs von MK3 und dem Anlegen eines Freibereichs auf dem Dach der Überbauung eine höhere Wohnqualität für diese Gebäude erzielen lassen würde. Im städtebaulichen Vertrag wird nun vereinbart, dass beide Innenhöfe überbaut werden dürfen. Aus Sicht der Verwaltung lässt sich damit die Wohnqualität erhöhen, ein Nachteil ist, dass die angedachte Durchwegung durch den Block entfällt.

Wohnungsanteil

Nach dem Konzept der STRABAG soll der Wohnungsanteil im Baublock MK3 zusammengefasst werden. Diese Konzentration auf einen Block war bereits im städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Durch die Zusammenfassung der Wohnungen in dem kleineren Baublock MK3 ergibt sich allerdings insgesamt eine geringere Bruttogeschossfläche, als bei einer Aufteilung auf zwei Blöcke möglich gewesen wäre. Die Zustimmung zu der Konzentration der Wohnnutzung im Block MK3 soll im städtebaulichen Vertrag ergänzt werden.

Kompensationsmaßnahmen

Aus Sicht der STRABAG ergibt sich durch den Verzicht auf die Staffelgeschosse ein Verlust von circa 1.000 m² an verwertbarer Geschossfläche. Die STRABAG macht hier einen Verlust geltend, der aus ihrer Sicht einer Kompensation bedarf. Eine Kompensationsmaßnahme ist die oben genannte Überbaumöglichkeit des Innenhofs von MK3. Weiterhin soll der Flächenverlust durch eine Reduktion der im städtebaulichen Vertrag festgelegten Beteiligung an den Erschließungskosten für den Ausbau der öffentlichen Platzfläche zwischen MK4 und MK5 sowie dem Neubau des Fuß- und Radweges an der südlichen Seite der Kurfürsten-Anlage kompensiert werden.

Sicherung des vereinbarten Bebauungskonzeptes

Im städtebaulichen Vertrag soll eine Vertragsstrafe aufgenommen werden, die durch eine Bürgschaft abgesichert werden soll. Die Vertragsstrafe kommt zum Tragen, wenn der einzureichende Bauantrag von dem vereinbarten Bebauungskonzept abweicht.

Weiteres Vorgehen

Die Vertragsänderung soll mit dem Investor verhandelt und dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel