

**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:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Weststadt - "Belfortstraße 2"  
hier: Zustimmung zum Entwurf und  
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	18.10.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	20.10.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1 zur Drucksache).*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Weststadt - „Belfortstraße 2“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 21.09.2011 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der bereits eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen. Themen der Stellungnahmen waren Geotechnik, Grundwasser, Immissionen aus dem Bahnbetrieb.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Vorhaben- und Erschließungsplanung vom 21.09.2011
A 02	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 21.09.2011
A 03	Entwurf der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 21.09.2011
A 04	Bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen

## 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:
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Die Weiternutzung bestehender Büroräume verhindert die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle und einen nicht gewünschten Leerstand in prominenter Lage
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Das Planverfahren führt zu einer privaten Investition ohne Haushaltsmittel der Stadt in Anspruch zu nehmen

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Die Firma **PHD Bauprojekt GmbH & Co. KG**, im weiteren Vorhabenträger genannt, ist seit 1997 Eigentümer des ehemaligen Hauptpostgebäudes in der Belfortstraße 2. Das Gebäude wurde nach der Nutzungsaufgabe durch die Post bis Mitte dieses Jahres von der Heidelberger Druckmaschinen AG als Bürogebäude, Lager und Archiv genutzt.

Das Gebäude Belfortstraße 2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weststadt – Ehemaliges Bahngelände“, 5. Änderung im Bereich Kurfürsten-Anlage, Ringstraße und Lessingstraße (Rechtskraft 17.10.1969). Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post fest. Eine dauerhafte anderweitige Nutzung des Gebäudes steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans. Insofern konnten in der Vergangenheit nur zeitlich befristete Baugenehmigungen erteilt werden. Soweit es sich in der Vergangenheit um eine Lagernutzung handelt, war diese ohnehin nur temporär beabsichtigt und die baurechtliche Beurteilung somit unschädlich.

Nunmehr beabsichtigt der Vorhabenträger mit der Firma Rehamed GmbH eine auf Dauerhaftigkeit angelegte Nutzung als Rehaklinik in dem Gebäude zu implementieren. Für den Betreiber ist eine zeitlich befristete Nutzung aus mehrerer Hinsicht nachteilig. Der Vorhabenträger ist daher an die Stadt herangetreten mit der Bitte, das für die dauerhafte Nutzung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hierbei um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Privaten im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) 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 29.10.2010 beantragt der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In den Antragsunterlagen ist eine Beschreibung der künftigen Nutzungen enthalten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Ansiedlung der Firma Rehamed GmbH im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Hier sollen alle Formen von Physiotherapie angeboten werden. Hierzu werden circa 40 neue Arbeitsplätze geschaffen. Im 3. Obergeschoss hat sich die Firma Life-Biosystems eingemietet. Dort werden circa 30 bis 40 Arbeitsplätze eingerichtet. Im weiteren Gebäude sind ergänzende Büronutzungen geplant. Für die beabsichtigte Nutzungsänderung des Gebäudes ist eine Generalsanierung erforderlich. Mit der Planung soll das Architekturbüro Hansjörg Maier und Partner aus Heidelberg beauftragt werden.

Das Vorhaben wird seitens der Stadt positiv beurteilt. Zum Einen ist die Wiederaufnahme einer bebauungsplankonformen Nutzung als Postgebäude nicht realistisch und zum Anderen kann mit der Ansiedlung der Firmen Rehamed GmbH und Life-Biosystems und noch weiteren ergänzenden Nutzungsbausteinen ein Leerstand der Immobilie verhindert werden und eine der hohen Lagegunst entsprechende publikumswirksame Nutzung erzeugt werden. Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, soll von den Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens Gebrauch gemacht werden. 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.

## **2. Verfahren**

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 02.12.2010 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 08.12.2010 im Heidelberger Stadtblatt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zum Ziel hat.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird gemäß § 13 a Absatz 3 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.07.2011 bis einschließlich 03.08.2011 im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen getätigt.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 04.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 03.08.2011 gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Anregungen zu der Planung geäußert. Es kamen einige Hinweise, die in die Planung mit aufgenommen worden sind.

Auf Grund der terminlichen Dichte kann der Bezirksbeirat erst 2 Tage nach der Beratung im Bauausschuss über die Offenlegung der Planung, gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, beraten.

Ergänzend wird zum Vorhaben gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- die gesamten Planungs- und eventuellen Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet

Bernd Stadel