

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Neubau MK 2 und MK 3 Kurfürstenanlage  
17-23  
hier: Erteilung des gemeindlichen  
Einvernehmens gemäß § 14 Absatz 2  
BauGB (Ausnahme von der  
Veränderungssperre)**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. Februar 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim, Weststadt/Südstadt	17.01.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bauausschuss	17.01.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.02.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

- 1. Die Bezirksbeiräte Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss beschließen, die Entscheidung über die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben der PEKA Entwicklungsgesellschaft GmbH für MK 2 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen) und für das Bauvorhaben der Quartier Kurfürsten-Anlage GmbH & Co KG für MK 3 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte) gemäß § 4 Absatz 2 der Hauptsatzung auf den Gemeinderat zu übertragen.*
- 2. Der Gemeinderat erteilt für das Bauvorhaben der PEKA Entwicklungsgesellschaft GmbH für MK 2 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen) und für das Bauvorhaben der Quartier Kurfürsten-Anlage GmbH & Co KG für MK 3 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte) auf den Grundstücken Kurfürsten-Anlage 17 - 23, Flst.Nr. 1888/94, 1889/49 und 1889/65 das gemeindliche Einvernehmen für die Ausnahme von der Veränderungssperre vom 08.12.2010.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Planunterlagen MK 2
A02	Planunterlagen MK 3

## Sitzung des Bauausschusses vom 17.01.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 17.01.2012

### 2 **Neubau MK 2 und MK 3 Kurfürstenanlage 17-23** **hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 14 Absatz 2 BauGB** **(Ausnahme von der Veränderungssperre)**

Beschlussvorlage 0408/2011/BV

Zu diesem Tageordnungspunkt hängen Pläne aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel fragt nach Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Die Tagesordnungspunkte 1 und 2 (Drucksache 0410/2011/BV und Drucksache 0408/2011/BV) werden gemeinsam beraten.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt Bezirksbeirat Wagner, der vom Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt in diese Sitzung des Bauausschusses entsandt wurde.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert die geänderten Planungen und Festlegungen im städtebaulichen Vertrag, wie diese in den Vorlagen DS 0410/2011/BV und DS 0408/2010/BV dargestellt sind. Die eingereichten Bauanträge entsprechen dem Wettbewerbsergebnis. Der in gleicher Sitzungsfolge zu beratende Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag enthalte die Verpflichtung, die vorgelegten und abgestimmten Bauanträge umzusetzen. Die Höhenentwicklung werde dinglich gesichert. Sie erläutert die aktuelle Planung im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis.

Bezirksbeirat Wagner berichtet aus der gemeinsamen Sitzung der Bezirksbeiräte Bergheim und Weststadt/Südstadt und stellt die Abstimmungsergebnisse dar. Während der Bezirksbeirat Bergheim beiden Vorlagen zugestimmt habe, habe der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt dem vorgelegten Vertragsentwurf nicht zugestimmt, der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre jedoch zugestimmt. Es sei diskutiert worden, dass kein optimales Ergebnis erzielt worden sei. Fragen von Bezirksbeiräten seien offen geblieben.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Krczal, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadtrat Jakob, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Wetzel, Stadtrat Lachenauer

#### Folgende Punkte werden angesprochen:

- Es sei ein guter Kompromiss, auch für die Bewohner der Weststadt, gefunden worden. Die wesentliche Forderung sei erreicht.
- Die vorgelegte Lösung werde begrüßt, ein jahrelanger Stillstand aufgrund einer gerichtlichen Auseinandersetzung werde vermieden.
- Es gehe hier nun nicht mehr um Fassadengestaltung und Tiefgaragenausfahrten, sondern um die Umsetzung des gewünschten Verzichts auf ein Staffelgeschoss und eine gute Lösung bezüglich möglicher Schadensersatzansprüche.

- Die vorgestellte Planung entspreche nicht dem Gemeinderatsbeschluss, da dessen Intention gewesen sei, dass es kein Staffelgeschoss gebe. Die Krux liege bereits im städtebaulichen Wettbewerb, der nicht ausreichend mit den Bürgern kommuniziert worden sei.
- Das Staffelgeschoss wäre eine bessere Lösung gewesen als der vorliegende Kompromiss. Auch die vorliegende Lösung sei letztendlich für den Bezirksbeirat nicht zufriedenstellend.
- Auf der Tiefgarage seien Bäume vorgesehen. Ist das realisierbar?

Frau Friedrich erklärt zur Frage nach den Bäumen auf der Tiefgarage, dass das Architekturbüro einen Landschaftsplaner mit dieser Planung beauftragt habe. Man gehe daher davon aus, dass sich diese Bäume realisieren ließen, werde dies jedoch verfolgen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt nun die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

1. *Die Bezirksbeiräte Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss beschließen, die Entscheidung über die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben der PEKA Entwicklungsgesellschaft GmbH für MK 2 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen) und für das Bauvorhaben der Quartier Kurfürsten-Anlage GmbH & Co KG für MK 3 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte) gemäß § 4 Absatz 2 der Hauptsatzung auf den Gemeinderat zu übertragen.*
2. *Der Gemeinderat erteilt für das Bauvorhaben der PEKA Entwicklungsgesellschaft GmbH für MK 2 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen) und für das Bauvorhaben der Quartier Kurfürsten-Anlage GmbH & Co KG für MK 3 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte) auf den Grundstücken Kurfürsten-Anlage 17 - 23, Flst.Nr. 1888/94, 1889/49 und 1889/65 das gemeindliche Einvernehmen für die Ausnahme von der Veränderungssperre vom 08.12.2010.*

#### **gezeichnet**

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 12 Nein 01 Enthaltung 00*

# Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim und Weststadt/Südstadt vom 17.01.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeiräte Bergheim und Weststadt/Südstadt vom 17.01.2012

- 1** **Neubau MK 2 und MK 3 Kurfürstenanlage 17-23**  
**hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 14 Absatz 2 BauGB**  
**(Ausnahme von der Veränderungssperre)**  
Beschlussvorlage 0408/2011/BV

Der Vorsitzende Erster Bürgermeister Stadel ruft den Tagesordnungspunkt 1 (Drucksache 0408/2011/BV) und 2 (Drucksache 0410/2011/BV) gemeinsam zur Beratung auf.

Der Vorsitzende stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Der Beratungsverlauf ist unter dem Tagesordnungspunkt 2 ausführlich beschrieben.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde stellt der Vorsitzende den Beschlussvorschlag der Verwaltung getrennt in beiden Gremien zur Abstimmung:

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

- 1. Die Bezirksbeiräte Bergheim und Weststadt/Südstadt beschließen, die Entscheidung über die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben der PEKA Entwicklungsgesellschaft GmbH für MK 2 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen) und für das Bauvorhaben der Quartier Kurfürsten-Anlage GmbH & Co KG für MK 3 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte) gemäß § 4 Absatz 2 der Hauptsatzung auf den Gemeinderat zu übertragen.*
- 2. Der Gemeinderat erteilt für das Bauvorhaben der PEKA Entwicklungsgesellschaft GmbH für MK 2 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen) und für das Bauvorhaben der Quartier Kurfürsten-Anlage GmbH & Co KG für MK 3 (Kurfürsten-Anlage, Neubau Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte) auf den Grundstücken Kurfürsten-Anlage 17 - 23, Flst.Nr. 1888/94, 1889/49 und 1889/65 das gemeindliche Einvernehmen für die Ausnahme von der Veränderungssperre vom 08.12.2010.*

**Abstimmungsergebnis Bergheim: beschlossen mit 7:0:2 Stimmen**

**Abstimmungsergebnis Weststadt/Südstadt: beschlossen mit 7:6:2 Stimmen**

**gezeichnet**

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung**



## **Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2012**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Nein 2*

## 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 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Das Vorhaben schafft die Voraussetzungen für eine Neuordnung des innerstädtischen Stadtortes mit der Ansiedlung von innenstadtypischen Nutzungen und für eine Aufwertung des Gebietes. <b>Ziel/e:</b>
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- und Außenentwicklung
SL 6	+	Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Durch den Neubau MK 2 und MK 3 kann eine effektive Nutzung des Areals erfolgen. <b>Ziel/e:</b>
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt <b>Begründung:</b> Die Investoren verpflichten sich, über einen Zeitraum von zehn Jahren 15 Prozent der Wohnfläche für einkommensschwächere Haushalte zu vermieten.

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

keine

## B. Begründung:

Am 14.12.2011 wurde der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Neubau auf MK 2 für den Neubau eines Geschäftsgebäudes mit Büroeinheiten, Hotel, Einzelhandelsflächen und den Neubau auf MK 3 für den Neubau eines Wohngebäudes mit 84 Wohneinheiten, gewerblichen Einheiten, Kindertagesstätte auf den Grundstücken Kurfürsten-Anlage

17 - 23, Flst.Nr. 1888/94, 1889/49 und 1889/65 eingereicht. Mit dem Abbruch der Bestandsgebäude wurde im Oktober 2011 begonnen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weststadt Kurfürsten-Anlage“ vom 05.11.2008. Am 02.12.2010 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die Änderung/Ergänzung des vorgenannten Bebauungsplanes und gleichzeitig die Satzung über die Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB für den Bereich „Weststadt Kurfürsten-Anlage“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 08.12.2010 in Kraft getreten.

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Nach § 14 Absatz 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Zuständigkeit des gemeindlichen Einvernehmens liegt nach der Hauptsatzung der Stadt Heidelberg ausschließlich im Bereich des Bauausschusses.

Öffentliche Belange können nur diejenigen planungsrechtlichen Gründe sein, die den Erlass der Veränderungssperre legitimiert haben, also die Sicherung der Planung. Maßstab ist zunächst die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses konkretisierte Planung. Ob öffentliche Belange überwiegen, ist mittels einer Abwägung der mit der Sicherung verfolgten Ziele einerseits und den berührten privaten und sonstigen öffentlichen Belangen festzustellen. Eine Beeinträchtigung überwiegender öffentlicher Belange liegt vor, wenn das Vorhaben geeignet ist, die Durchführung der künftigen Planung unmöglich zu machen oder diese wesentlich zu erschweren.

Begründet wurde der Aufstellungsbeschluss mit der Sicherung der Planung des ersten Preises des Architekturwettbewerbs vor der Überarbeitung. Das weitgehend fertig gestellte Justizgebäude zeige, dass die im bestehenden Bebauungsplan mögliche Bebauung zu hoch und zu dicht ausfallen und zu architektonischen Lösungen führen kann, die mit der bestehenden Bebauung der Weststadt nicht verträglich sind. Folgender Beschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 02.12.2010 gefasst:

1. Der Gemeinderat beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage / Bahnhofstraße die Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Höhenbegrenzung auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung.
2. Der Gemeinderat beschließt eine Veränderungssperre, die aufgehoben wird, sobald ein Bauantrag der STRABAG vorliegt, der die Vorgaben des Bebauungsplans auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung erfüllt.

Nach Auffassung der Verwaltung nimmt die geänderte Planung die Ziele des Gemeinderatsbeschlusses vom 02.12.2010 auf, die Grundlage für das Aufstellen der Veränderungssperre und für den mit Veränderungssperre korrespondierenden Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes waren: Höhe, Kubatur, (Fassaden-)Gestaltung, Nutzung.

Das Vorhaben ist daher nicht geeignet, die Durchführung der künftigen Planung unmöglich zu machen oder diese wesentlich zu erschweren. Im Gegenteil setzen die eingereichten Pläne die mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgten Änderungsziele gerade um.

Die Verwaltung bittet daher für das Vorhaben um Zustimmung zu der notwendigen Ausnahme von der Veränderungssperre.

gezeichnet

Bernd Stadel