

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0069/2020/BV**

Datum:  
14.02.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Tiefbauamt

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach -  
Felix-Wankel-Straße 17-21  
hier: Durchführungsvertrag**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium:                    | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|-----------------------------|-----------------|-------------|--|--------------|
| Bau- und<br>Umweltausschuss | 03.03.2020      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |
| Gemeinderat                 | 26.03.2020      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Dem Abschluss des als Entwurf beigefügten Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach – Felix-Wankel-Str. 17-21 wird zugestimmt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Bezeichnung:   | Betrag in Euro: |
|--|-----------------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>  |                 |
| • einmalige / laufende Kosten <b>Finanzhaushalt</b><br>(Gehwegerneuerung)                      | 80.000          |
|  |                 |
| <b>Einnahmen:</b>  |                 |
| • keine  |                 |
|  |                 |
| <b>Finanzierung:</b>   |                 |
| • Teilhaushalt des Tiefbauamtes:<br>Straßenerneuerungsprogramm (PSP 8.66110020)                | 80.000          |
|  |                 |
| <b>Folgekosten:</b>  |                 |
| • Unterhaltung von 95 m <sup>2</sup> Gehwegfläche auf Privatgrund,<br>Bedarf nicht abschätzbar |                 |
|  |                 |

**Zusammenfassung der Begründung:**

Um das Vorhaben realisieren zu können, bedarf es eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dazu ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Conceptaplan & Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co KG hat die Grundstücke Felix-Wankel-Straße 17-21 erworben. Der Grundstückseigentümerin liegt eine Baugenehmigung vom 13.11.2018 vor, die zwei Wohngebäude sowie eine Gewerbeeinheit auf einer gemeinsamen Tiefgarage umfasst. Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Durch Vermarktungsschwierigkeiten der Gewerbeeinheit und einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum soll der fast baugleiche Gewerbebaukörper als Wohngebäude errichtet werden. Das geplante Vorhaben entspricht bezüglich der Art der Nutzung nicht dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs" aus dem Jahr 2008, der in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Mit Schreiben vom 15. April 2019 wurde gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch Conceptaplan & Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co KG gestellt. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag zu schließen.

### **2. Wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrages**

Wesentlicher Bestandteil eines Durchführungsvertrages ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in einem angemessenen Zeitraum umzusetzen und die Übernahme der Kosten. Über diese Regelungen hinaus enthält der Durchführungsvertrag im Wesentlichen Regelungen zu:

- Abstimmungsverpflichtungen zu Gestaltungsfragen
- Regelungen zu energetischen Fragen
- Regelungen zum Artenschutz
- Zielgruppenorientiertes Konzept der Barrierefreiheit
- Erneuerung des Gehwegs entlang der Felix-Wankel-Straße unter Erweiterung auf das private Grundstück
- Vertragsstrafen

### **3. Arbeitsaufträge des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hat mit der Beschlussfassung über den Einleitungs- und Offenlagebeschluss am 17.10.2019 (Drucksache 0247/2019/BV) mehrere Arbeitsaufträge erteilt. Es wurde geprüft, inwieweit diese realisierbar sind und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan beziehungsweise im Durchführungsvertrag aufgenommen werden können. Vergleiche hierzu auch die Vorlage zur Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

### **3.1. Preisgebundener Wohnraum**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 den Arbeitsauftrag erteilt, Verhandlungen mit dem Vorhabenträger zu führen, mit dem Ziel, mehr als 20 % preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Vorhabenträgerin hat mit seinem Antrag auf Einleitung des Verfahrens angeboten, im Umfang von 20% der Wohnflächen preisgebundenen Wohnraum zu schaffen. Der Durchführungsvertrag regelt die Rahmenbedingungen, die Bereitstellung ist durch einen Grundbucheintrag gesichert. Nach Gesprächen mit der Vorhabenträgerin ist ihr eine Erhöhung des Angebots in diesem Projekt nicht mehr möglich. Da bereits für zwei der drei Gebäude eine Baugenehmigung vorliegt, steht nur noch das dritte Gebäude für eine Nachverhandlung zur Verfügung, auch wenn das Angebot auf zwei der drei Gebäude verteilt wird. Dies kommt der gewünschten Durchmischung und dem gewünschten Wohnungsmix entgegen. Eine Erhöhung des preisgebundenen Wohnraums ist für die Vorhabenträgerin nicht nur aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen, sondern auch aufgrund des bereits erreichten Vermarktungsstands (es stehen keine Wohnungen, die in Bezug auf die Wohnungsgröße die Vorgaben des Heidelberger Wohnentwicklungsprogramm erfüllen, mehr zur Verfügung) nicht mehr möglich. Für einen großen Teil der Wohnungen existieren bereits Kaufverträge. Hier ist zu beachten, dass bereits für zwei der drei Gebäude seit dem Jahr 2018 Baugenehmigungen vorliegen und die Baumaßnahme bereits begonnen hat.

### **3.2. Photovoltaikanlagen**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 den Arbeitsauftrag erteilt, dass der Anteil von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern möglichst hoch auf mindestens 65 % der Dachflächen erhöht werden und in ein „genossenschaftliches Modell oder WEG Modell“ an die Eigentümer übergeben werden sollen.

Der Umfang der Photovoltaik wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt. Um sowohl die Dachbegrünung als Bestandteil des zwingenden einzuhaltenden Regenwasserrückhaltekonzepts, als auch Photovoltaikanlagen in wirtschaftlich sinnvollem Umfang zu ermöglichen, wurde der optimale Mix ausgelotet. Eine Verpflichtung zur Umsetzung eines WEG Modells für die Photovoltaikanlagen ist zwar nicht möglich, da für einen großen Teil der Wohnungen bereits Kaufverträge existieren, die Vorhabenträgerin wird sich jedoch um die Umsetzung eines Mieterstrommodells bemühen und hat dazu bereits Gespräche mit den Stadtwerken aufgenommen.

### **3.3. Gestaltung der Außenanlagen und Gehweg**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 den Arbeitsauftrag erteilt, dass „Artenschutz in der Außenanlage und ein breiterer Gehweg (möglichst 2,50 Meter)“ mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden sollen“.

Die Freianlagen wurden um Maßnahmen zur Biodiversität und zum Artenschutz fortgeschrieben und sind Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Vorhabenträgerin ist bereit, den Gehweg soweit möglich um 1 Meter auf ihr Grundstück zu verbreitern, sodass zumeist eine Breite von 2,50 Meter erreicht wird. Ein Verkauf des Grundstücks ist aufgrund der bereits geschlossenen Kaufverträge nicht ohne Zustimmung jedes einzelnen Wohnungskäufers möglich und deshalb nicht gewünscht.

Da sich der Gehweg in einem schlechten Zustand befindet und zum Beispiel Leuchten, Schaltkästen und Schilder versetzt werden müssen, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt den gesamten Gehweg einheitlich erneuern und verbreitern. Die Kosten werden nach Flächenanteil und Aufwand aufgeteilt. Die Unterhaltung des Gehwegs wird mit Blick auf die öffentliche Nutzung durch die Stadt erfolgen. Die Reinigung bleibt nach der Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Schneeräumen, Bestreuen und Reinigen der Gehwege im Aufgabenbereich der Vorhabenträgerin.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde beteiligt. Ein Konzept der Barrierefreiheit ist als Anlage des Vertragsentwurfs beigefügt.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n: | +/- | Ziel/e:  |
|-----------|-----|--|
| SL 5, 6   | +   | <b>Ziel/e:</b><br>Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen<br><b>Begründung:</b><br>Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen |
| WO 2      | +   | <b>Ziel/e:</b><br>Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf preisgünstigen Mietwohnungsmarkt<br><b>Begründung:</b><br>Es werden 20% der Wohnungen im preisgebundenen Segment bereitgestellt   |
| SL 13     | +   | <b>Ziel/e:</b><br>Dichte Bauformen<br><b>Begründung:</b><br>Es ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl Obergrenzen nach § 17 BauNVO geplant.   |

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

Keine

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

**Anlagen zur Drucksache:**

| <b>Nummer:</b> | <b>Bezeichnung</b>  |
|----------------|---|
| 01             | Entwurf des Durchführungsvertrages<br><b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>               |
| 02             | Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages, Lageplan   |
| 03             | Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages, Vorhabenbezogener<br>Bebauungsplanentwurf mit textlicher Festsetzung |
| 04             | Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages, Entwurf des Vorhaben- und<br>Erschließungsplans                      |
| 05             | Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages, Zielgruppenorientiertes Konzept der<br>Barrierefreiheit              |
| 06             | Anlage 1.5 des Durchführungsvertrages, Maßnahmen zur Biodiversität und zum<br>Artenschutz                   |
| 07             | Anlage 1.6 des Durchführungsvertrages, Geschossübersichtspläne<br>preisgebundene Wohnungen                  |