

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0132/2020/BV**

Datum:  
31.03.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ Einleitungsbeschluss

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt	24.06.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Konzept (Anlage 01 zur Drucksache) und dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraf 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 04 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach dem Abschluss eines Architekturwettbewerbs hat die Immo2Go GmbH den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das noch unbebaute Areal östlich der Montpellierbrücke gestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Entwurfs schaffen.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 24.06.2020**

**Ergebnis:** zustimmende Empfehlung  
*Ja 14 Nein 1 Enthaltung 1*

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2020

### 20 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“ Einleitungsbeschluss

Beschlussvorlage 0132/2020/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen im Sitzungssaal aus.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt die Frage nach der Befangenheit. Diese wird nicht angezeigt.

Erster Bürgermeister Odszuck leitet mit einer Erläuterung des Bauvorhabens in den Tagesordnungspunkt ein.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Wetzel, Stadtrat Dr. Lutzmann, Stadträtin Dr. Schenk, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Michelsburg:

- Es wird deutlich mehr Fassadenbegrünung gewünscht, hierzu werde ein Antrag überlegt. Der Umfang solle 30 % betragen.
- Für die Gestaltung der Außenflächen sollten ebenfalls mehr grüne Elemente eingeplant werden.
- War das Vorhaben im Gestaltungsbeirat?
- Hinweis zum Thema Fassadenbegrünung: Es gebe zahlreiche Konzepte, um die Pflanzen auch ohne Bodenhaftung an der Fassade entlang wachsen lassen zu können, an denen sich der Vorhabenträger orientieren könne
- Welche Bauvorhaben beziehungsweise Bauwerke grenzen südlich und nördlich an das diskutierte Bauvorhaben an?
- Die stadtweit eingeführte Verpflichtung bei Neubauten das Dach zu einem gewissen Prozentsatz mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten solle bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Erster Bürgermeister Odszuck begrüßt die Anregungen zur Begrünung und nennt den Zeitpunkt der Vorschläge optimal, da man in diesem frühen Stadium des Verfahrens solche Wünsche noch berücksichtigen könne. Er sichert zu, die Wünsche nach einer Erweiterung der Fassadenbegrünung sowie der Außenanlagenbegrünung bei den Verhandlungen mit dem Vorhabenträger mit einfließen zu lassen. Der Vorhabenträger werde gebeten, einen Vorschlag dazu zu unterbreiten. Danach könne das Gremium entscheiden, inwieweit der unterbreitete Vorschlag tragbar sei. Die Verpflichtung zur Aufstellung einer Photovoltaikanlage sei bereits geplanter Bestandteil des dazu zu fassenden städtebaulichen Vertrages.

Er führt weiter aus, dass ein Bauvorhaben, für das ein Wettbewerb ausgeschrieben werde, nicht im Gestaltungsbeirat behandelt werde.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, ergänzt, dass Frau Prof. Wolfrum, Mitglied des Gestaltungsbeirates, auch Preisrichterin im Wettbewerbsverfahren gewesen sei.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass sich nördlich des Baufeldes unmittelbar die Gleise anschließen. Südlich von der Montpellierbrücke werde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weststadt“ bearbeitet. Es gebe innerhalb des Bebauungsplanes jedoch derzeit kein konkretes Bauvorhaben. Westlich befinde sich das ehemalige Postgebäude. Der Abriss und die Neubebauung seien geplant. Die Planungen dazu wurden bereits im Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen stellt Erster Bürgermeister Odszuck den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

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

*Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Konzept (Anlage 01 zur Drucksache) und dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraf 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 04 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**gezeichnet**

Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Ja 14 Nein 1 Enthaltung 1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

**11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weststadt – An der Montpellierbrücke“  
Einleitungsbeschluss**  
Beschlussvorlage 0132/2020/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen im Sitzungssaal aus.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Diese wird nicht angezeigt.

Weiter weist Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner auf den Arbeitsauftrag aus dem Bau- und Umweltausschuss vom 30.06.2020 hin.

Da es keinen Aussprachebedarf gibt, ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses zur Abstimmung auf.

**Beschluss des Gemeinderates** (Arbeitsauftrag in **fett** dargestellt):

*Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Konzept (Anlage 01 zur Drucksache) und dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 04 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Die Wünsche nach einer Erweiterung der Fassadenbegrünung sowie der Außenanlagenbegrünung werden bei den Verhandlungen mit dem Vorhabenträger mit einfließen. Der Vorhabenträger wird gebeten, einen Vorschlag dazu zu unterbreiten. Der Gemeinderat entscheidet anschließend, inwieweit der unterbreitete Vorschlag tragbar ist.***

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung 2*

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die – im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannte – Immo2Go GmbH hat mehrere östlich der Montpellierbrücke zwischen Czernyring und Bahngleisen gelegene Grundstücke erworben und plant den zusätzlichen Erwerb eines weiteren Grundstücks von der Deutschen Bahn AG. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudeensembles mit Büro- und Einzelhandelsflächen, Wohngebäuden und Serviced Apartments (voll möblierte Wohneinheiten, die für Geschäftsreisende und Pendler für unterschiedliche Zeiträume buchbar sind).

Das circa ein Hektar große Areal liegt innerhalb der Gemarkung Weststadt, ist aber als Baufeld M2 zugleich Bestandteil der Rahmenplanung Bahnstadt. Es liegt zum großen Teil im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich soll die Gemeinde gemäß Paragraph 166 Absatz 3 Baugesetzbuch die für die Entwicklung erforderlichen Grundstücke erwerben; sie kann jedoch davon absehen, wenn der Eigentümer eines Grundstücks bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen und er sich hierzu verpflichtet.

Das Vorhaben entspricht den in der Rahmenplanung festgehaltenen städtebaulichen Zielen, weshalb zur Abwendung des städtischen Vorkaufsrechts eine Abwendungsvereinbarung mit der Vorhabenträgerin geschlossen werden soll. Über die Inhalte dieser Vereinbarung wird der Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage (siehe Drucksache 0088/2020/BV) beraten.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Nach Abstimmung mit der Verwaltung hat die Vorhabenträgerin im Jahr 2019 zur Konkretisierung des städtebaulichen und architektonischen Konzepts einen Hochbauwettbewerb ausgelobt, der im Dezember des gleichen Jahres erfolgreich abgeschlossen wurde und aus dem das Heidelberger Architekturbüro ap88 als erster Preisträger hervorging. Das Büro soll mit der weiteren Planung beauftragt werden.

Der Entwurf des Büros überzeugte die Jury mit einer Weiterentwicklung der Struktur der Rahmenplanung zu einem aus zwei Baukörpern bestehenden Ensemble, das die Montpellierbrücke flankiert und passagenhaft überleitet in den östlich anschließenden Baublock. Über einen platzartigen Vorbereich an der Montpellierbrücke werden Büroflächen in den Obergeschossen und die auf Brückenniveau und darunter gelegenen Einzelhandelsflächen erschlossen. Im östlichen Plangebiet sind ein Gebäude für Serviced Apartments und eine in mehrere punktartige Gebäude gegliederte Wohnbebauung geplant.

Der ruhende Verkehr wird in zwei Parkierungsgeschossen untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße, die parallel zu den Bahngleisen den Max-Planck-Ring mit der Unterführung der Montpellierbrücke verknüpft. Die für die Straße und die begleitenden Gehwege erforderlichen Flächen sollen durch die Stadt erworben werden. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs und des Straßenbaus erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung des Vorhabens soll über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Diese Sonderform des Bebauungsplans findet Anwendung, wenn für ein konkretes Vorhaben „maßgeschneidertes“ Planungsrecht geschaffen werden soll. Mit Schreiben vom 14.01.2020 beantragt die Immo2Go GmbH die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage 02 zur Drucksache).

Bestandteil des Bebauungsplans wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben detailliert darstellt und zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf Grundlage des als Anlage 01 zur Drucksache beigefügten Konzepts entwickelt und bis zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan weiter konkretisiert.

Gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem Rechnung trägt. Die Zustimmung der Gemeinde zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens verschafft dem Vorhabenträger 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 eines Planverfahrens besteht nicht.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg führte die Vorhabenträgerin am 20.02.2020 eine Veranstaltung durch, in der das Vorhaben vorgestellt wurde. Das Protokoll dieser Veranstaltung ist als Anlage 03 zur Drucksache beigefügt.

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

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Verfahren beteiligt.

## **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 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines bislang untergenutzten Geländes in zentraler Lage.
		<b>Ziel/e:</b>
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		<b>Begründung:</b> Gemäß den Zielen der Rahmenplanung Bahnstadt soll auf dem Baufeld M2 ein gemischt genutztes, kompaktes Quartier mit Einzelhandels- und Büroflächen sowie Serviced Apartments und Wohnungen entstehen.

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Städtebauliches Konzept
02	Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
03	Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung
04	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans