

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0126/2021/BV

Datum:
05.05.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße"
hier: Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	24.06.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 01 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 02 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Keine (Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Vorhabenträgerin)	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit Schreiben vom 26.11.2020 beantragte die E&S Immo 3 GmbH die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein in ihrem Eigentum befindliches Areal. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens.

Begründung:

1. Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 26.11.2020 beantragt die E&S Immo 3 GmbH als Vorhabenträgerin die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstücke in dem von der Hebelstraße, der Römerstraße und dem Bernhard-Fries-Weg umgrenzten Areal.

Im Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan findet die Sonderform eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Anwendung, wenn für ein konkretes Projekt „maßgeschneidertes“ Planungsrecht geschaffen werden soll. Bestandteil des Bebauungsplans wird dabei ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben detailliert darstellt und zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 Privaten 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.

Im Vorfeld hat die Vorhabenträgerin einen Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem das Büro happarchitecture aus Frankfurt am Main als erster Preisträger hervorging. Der Entwurf wird im Laufe des Verfahrens weiterentwickelt und Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der prämierte Wettbewerbsbeitrag ist (als Bestandteil des Antrags der Vorhabenträgerin) in Anlage 01 zur Drucksache dargestellt. Er überzeugte die Jury mit einer kompakten, dreiseitig umschlossenen Blockrandbebauung, die einen gut proportionierten Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität umschließt. Mit einer gut austarierten Baumassenverteilung und der horizontal gegliederten, mit Putz und Klinker qualitativ gestaltet Fassade fügt sich das Projekt in das heterogene städtebauliche Umfeld ein. Die gut proportionierten Wohnungen weisen unterschiedliche Größen und Grundrisse auf und schaffen so ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnansprüche. Der zur Hebelstraße orientierten Gewerbenutzungen im Erdgeschoss tragen zur Belebung des angrenzenden öffentlichen Raums bei. Durch den zwischenzeitlichen Erwerb der südlich an das Wettbewerbsgebiet gelegenen Grundstücke, können diese in die Entwicklung einbezogen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird daher entsprechend größer gefasst als das Wettbewerbsgebiet.

Zur Realisierung des Vorhabens soll mit der Aufstellung des Bauleitplans das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden, das die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bauflichtensplans „Südstadt Nord, Teilabschnitt II“ aus dem Jahr 1960 qualifizieren beziehungsweise ersetzen wird.

Den „Leitlinien für die mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ entsprechend hat die Vorhabenträgerin am 25. Februar 2021 in einer öffentlichen Beteiligung im digitalen Format das Vorhaben vorgestellt, über das geplante Bebauungsplanverfahren informiert und Fragen zum Projekt beantwortet. Anregungen oder Einwendungen zur Planung wurden in der Veranstaltung nicht vorgetragen.

2. Verfahren

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens vorgesehen.

Die Voraussetzungen für ein solches Planverfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch sind, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Beide Voraussetzungen liegen vor.

Der Bebauungsplan soll daher gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften nach Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend. Das heißt, dass in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen wird. Im vorliegenden Verfahren sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

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.

Im Plangebiet wird erstmals Baurecht für eine Wohnnutzung entstehen. Es ist somit der Baulandmanagementbeschluss der Stadt Heidelberg anzuwenden. Auch die sich daraus ergebenden Verpflichtungen werden Gegenstand des Durchführungsvertrages sein. Gemäß den Vorgaben des Baulandmanagementbeschlusses wird ein Planungsvertrag vorbereitet und nach Bestätigung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Da im Plangebiet bereits Baurecht besteht, ist der Bezirksbeirat nach dem Grundsatzbeschluss zur Anhörung des Bezirksbeirats einmal zu beteiligen. Die Beteiligung wird zum Offenlagebeschluss sichergestellt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens 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 Begründung: Das Vorhaben dient der Nachnutzung eines derzeit untergenutzten Areals in zentraler Lage zwischen Weststadt und Südstadt sowie der städtebaulichen Neuordnung im Sinne einer effektiven Flächennutzung.
WO 1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Mit dem Vorhaben soll in verdichteter Bauweise ein Wohnungsbau mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen in Teilen des Erdgeschosses errichtet werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens vom 26.11.2020
02	Lageplan mit Geltungsbereich