

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0173/2021/BV

Datum:
21.06.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt – An der
Czernybrücke"
Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.06.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	22.07.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat bestätigt das städtebauliche Konzept von „Architekturbüro Pillat“ (Anlage 01 zur Drucksache) als Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Ein interdisziplinär besetztes Gremium wird zur Qualitätssicherung prozessbegleitend eingesetzt.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt 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 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine (Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger.)	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	
Folgekosten:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Nach dem Abschluss eines von der „Hahale GmbH“ ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs hat die „Hahale GmbH“ den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Entwurfs des „Architekturbüro Pillat“ schaffen.

Begründung:

1. Hintergrund

Das Baufeld C2 liegt begleitend zum Bahnkörper am Heidelberger Hauptbahnhof und entlang des Czernyrings als stadträumliche Verbindung zwischen dem Bauensemble um den Europaplatz (am Hauptbahnhof Süd) und dem am Brückenkopf der Czernybrücke entstehenden Entree des „Czernyplatzes“. In Anbetracht dieses sehr exponierten Ortes erfordert die Entwicklung eines Gebäudeensembles ein besonderes Augenmerk und eine sorgfältige Planung.

Da die Stadt das Ensemble nicht selbst entwickeln wird, ist der Verkauf der Grundstücke an einen Projektentwickler vorgesehen, der bereit und in der Lage ist, die in der Rahmenplanung vorgesehenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen Bereich umzusetzen.

Die Firma „Hahale GmbH“ strebt an, die Rolle des Projektentwicklers zu übernehmen. Zur Qualitätssicherung hat das Unternehmen einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Die Auslobung des Wettbewerbs wurde im Einvernehmen mit der Stadt formuliert (Drucksache 0230/2020/IV).

Aufgabe des Wettbewerbs war grundsätzlich die Planung eines urbanen Bebauungskonzepts mit einem Nutzungsmix aus Gewerbe, Kultur, Gastronomie und Einzelhandel sowie Wohnen in neuen Formen. Es wurden intelligente, zukunftsorientierte Entwürfe für eine Kombination der Nutzungsbereiche Wohnen und Arbeiten erwartet.

2. Wettbewerbsergebnis und Ergebnis der Vertiefungsphase

Am 30.03.2021 beriet eine mit Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten sowie Vertretern der Stadtverwaltung, des Gemeinderats und des Auslobers besetzte Jury. Im Ergebnis standen zwei Arbeiten gleichrangig auf Platz zwei. Es wurde einstimmig beschlossen, dass die Verfasser dieser beiden Arbeiten zu einer Konkretisierung und Überarbeitung der Planungskonzepte beauftragt werden.

Da das Projekt hinsichtlich seiner Nutzungsmischung und Dichte sehr anspruchsvoll ist, sollten insbesondere die Grundriss- und Erschließungskonzepte detailliert dargestellt werden und die stadträumliche Wirkung hinsichtlich Höhenentwicklung und baulicher Dichte überprüft werden. Damit sollte ein Nachweis der angedeuteten Qualitäten als abschließende Entscheidungsgrundlage erfolgen.

Das Preisgericht trat am 11.06.2021 in einer hybriden Sitzung erneut zusammen, um die beiden überarbeiteten Arbeiten zu bewerten. In Folge einer intensiven Diskussion wurde durch den Auslober entschieden, den Entwurf von „Architekturbüro Pillat“ (Anlage 1) als Grundlage für die weitere Bearbeitung festzulegen. Insbesondere die Aussicht, mit diesem Entwurf einen stark begrünten Innenbereich zu entwickeln und ein insgesamt ökologisch nachhaltiges Konzept umzusetzen, unterstützte diese Entscheidung. Es wurde vereinbart, ein interdisziplinär besetztes Gremium zur Qualitätssicherung des weiteren Planungsprozesses einzusetzen.

3. Weiteres Vorgehen

Das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung soll über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. 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.

Mit Schreiben vom 11.06.2021 beantragt die „Hahale GmbH“ die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage 02 zur Drucksache).

Gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde auf Antrag der Vorhabenträgerin über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen 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 Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch 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 des Planverfahrens besteht jedoch nicht. Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach Paragraph 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung der Stadt Heidelberg führt der Vorhabenträger am 21.06.2021 eine Veranstaltung durch, in der das Wettbewerbsergebnis öffentlich vorgestellt und diskutiert wird.

Auf Grundlage der Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses durch den Gemeinderat und des Beschlusses zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Ermittlung des Grundstückskaufpreises durch ein Verkehrsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage des konkreten Bau- und Nutzungskonzeptes. Die Verwaltung wird in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin alle hierfür erforderlichen Schritte in die Wege leiten. Der Gemeinderat wird in einer gesonderten Beschlussvorlage über den Grundstücksverkauf abstimmen können.

4. Beteiligung Bezirksbeirat

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wird seitens des Stadtplanungsamtes am 23.06.2021 über das Wettbewerbsergebnis sowie den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert. Fasst der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss, wird der Bezirksbeirat im weiteren Verfahren im Rahmen des Offenlagebeschlusses sowie des Satzungsbeschlusses beteiligt.

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

Drucksache:

0173/2021/BV

00325667.doc

...

Nummer/n: (Codierung)	+/- berührt:	Ziel/e:
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		Begründung: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines dichten, Nutzungsgemischten Ensembles.
M07	+	Ziel/e: „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.
		Begründung: Mit der Entwicklung eines Nutzungsgemischten Quartiers in der Nähe des Hauptbahnhofs wird Verkehr vermieden und öffentlicher Personennahverkehr gestärkt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Wettbewerbsbeitrag von Architekturbüro Pillat
02	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 11.06.2021 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
03	Lageplan