

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0 2 5 7 / 2 0 2 1 / B V

Datum:

30.09.2021

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Weststadt – An der Montpellierbrücke,
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die
öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	07.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Weststadt	13.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	19.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.11.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Drucksache:

0 2 5 7 / 2 0 2 1 / B V

00327915.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Bahnstadt und Bezirksbeirat Weststadt empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 26.08.2021 zu.

2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Montpellierbrücke“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.09.2021.

4. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.

5. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Montpellierbrücke“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie folgender Fachbeiträge: Umweltbericht, Bodengutachten, Verkehrsuntersuchung, Auswirkungsanalysen zum Einzelhandel, Schallgutachten, Kampfmitteluntersuchung, artenschutzrechtliche Untersuchung, Fachbeitrag Flechtenflora und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:

Schutzgut	Thematischer Bezug
Wasser	Versickerung auf bisher unversiegelten Flächen entfällt
Boden	Versiegelung des südöstlichen Bereichs, nordwestliche bereits versiegelt Bodenbeschaffenheit: teilweise Mutterboden, ansonsten Auffüllungen mit sandigen Kiesböden, sowie Schwarzdecken und Beton
Klima	Luftzirkulation, Passivhausbauweise, Photovoltaikanlagen
Arten- und Biotoppotential	Vögel – Anbringung Brutkästen, Vogelschutzglas Mauereidechsen – Umsiedlung Flechten – Umsiedlung Insekten – UV-arme Außenbeleuchtung
Pflanzen	Standortgerechte Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Erhöhung des Grünanteils
Siedlungsbild	Sichtbeziehungen von und zu den bewaldeten Hängen
Mensch	Schallschutz Erschütterung (Bahn- beziehungsweise Straßenbahngleise am nördlichen beziehungsweise westlichen Rand des Plangebiets) Lichtimmissionen (24 Stunden Beleuchtung des Bahnhofs)

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
--------------	-----------------

Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger	0
Einnahmen:	
• keine	0
Finanzierung:	
• keine	0
Folgekosten:	
• keine	0

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.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die – im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannte – Immo2Go GmbH hat mehrere östlich der Montpellierbrücke zwischen Czernyring und Bahngleisen gelegene Grundstücke erworben. 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 wurde.

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 wurde mit der weiteren Planung beauftragt.

Der Entwurf interpretiert die Struktur der Rahmenplanung in 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 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. Den Teilbereich der neuen Straße von der Montpellierbrücke auf Bahniveau bis zur Unterführung der Montpellierbrücke wird die Vorhabenträgerin im Auftrag der Stadt umsetzen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 12 Absatz 3 BauGB können abweichend von § 9 BauGB Festsetzungen getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Gebrauch gemacht. Es werden als Art die im Vorhaben- und Erschließungsplan genannten Nutzungen festgesetzt. Die Baukörper werden durch Baugrenzen und Linien definiert, wobei es hier noch eine Unterscheidung zwischen dem Bahngleisniveau und dem Niveau der Montpellierbrücke aufgrund der Platzflächen gibt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen, daher sind nur die maximalen Gebäudehöhen, sowie Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen worden.

Weiter sind Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumstandorten getroffen worden.

In den örtlichen Bauvorschriften werden die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten und Werbeanlagen geregelt.

4. Beteiligung des Bezirksbeirats

Der Bezirksbeirat Weststadt wurde im Rahmen des Einleitungsbeschlusses am 24.06.2020 beteiligt. Ebenso wurde ein mündlicher Bericht am 25.03.2021 zu dem Projekt gegeben.

5. Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen

Die Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen erfolgte im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag.

6. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 BauGB). Der Vertragsentwurf wurde dem Gemeinderat bereits zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Vertragsentwurf sieht im Wesentlichen vor:

Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger

Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, innerhalb einer definierten Frist,

Abstimmungen zu Gestaltungsfragen

Regelungen zu energetischen Fragen

Regelungen zum Artenschutz

Regelungen zur Erschließung (Herstellung eines Teils der Bahnrandstraße)

Vertragsstrafen

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Drucksache:

0 2 5 7 / 2 0 2 1 / B V

00327915.doc

...

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 Begründung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines bislang untergenutzten Geländes in zentraler Lage. Ziel/e:
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: 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	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 26.08.2021
02	Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.09.2021
03	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 08.09.2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
04	Verfahren und Erläuterung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Stand
05	Bisher eingegangener umweltrelevante Stellungnahmen - Anlage steht digital zur Verfügung -
06	Verkehrstechnische Untersuchung, Büro Willaredt Ingenieure mbB vom Juli 2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
07	Auswirkungsanalyse zu großflächigem Einzelhandel Sportartikel, Büro Stadt + Handel PartGmbH vom 21.07.2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
08	Auswirkungsanalyse zu großflächigem Einzelhandel Lebensmittel, Büro Stadt + Handel PartGmbH vom Juli 2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
09	Schalltechnische Beurteilung, Büro von Rekowski und Partner mbB vom 20.04.2021 - Anlage steht digital zur Verfügung -
10	Bodengutachten, Büro RT Consult GmbH vom 26.03.2020 - Anlage steht digital zur Verfügung -
11	Kampfmittelerkundung, Büro WST GmbH vom 27.03.2020
12	Artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Plessing vom 21.10.2020 - Anlage steht digital zur Verfügung -
13	Fachbeitrag Flechtenflora, Büro Plessing vom 23.03.2020