

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 4 3 / 2 0 2 2 / B V

Datum:
09.02.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weststadt - Südlich
der Brücke Hebelstraße"**
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der
öffentlichen Auslegung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt	17.02.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.03.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Weststadt empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat billigt das im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) dargestellte Vorhaben und den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022 (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache).*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.01.2022 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022.*

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Nach Einleitung des Verfahrens am 24.06.2021 wurde der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet, der im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt werden soll.

Begründung:

Der Gemeinderat beschloss am 24.06.2021 auf Antrag der E&S Immo 3 GmbH die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße“, der im vereinfachten Verfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden soll. Dem Antrag auf die Einleitung des Verfahrens lag ein aus einem Hochbauwettbewerb hervorgegangenes Projekt bei, das seitdem weiterentwickelt wurde und in seinem derzeitigen Planungsstand im Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage 01 zur Drucksache dargestellt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Satzungsbeschluss Bestandteil des Bebauungsplans und die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Planung.

Mit dem Vorhaben wird beabsichtigt die bislang vorwiegend gewerblich und in Teilen zum Wohnen genutzten, städtebaulich jedoch weitgehend versiegelten und ungeordnet bebauten Grundstücke mit einer kompakten Blockrandbebauung neu zu bebauen. Die neuen Wohngebäude umschließen einen gut proportionierten, begrünten Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität. Mit einer gut austarierten Baumassenverteilung und der horizontal gegliederten, mit Putz und Klinker qualitativ gestalteteten Fassade fügt sich das Projekt in das heterogene städtebauliche Umfeld ein.

Die geplanten Wohnungen weisen unterschiedliche Größen und Grundrisse auf und schaffen so ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnansprüche. Im weiteren Planungsprozess kann es insbesondere in Anpassung an eine Optimierung von Lärmschutzmaßnahmen noch Änderungen an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grundrissen geben.

Die zur Hebelstraße orientierten Gewerbenutzungen im Erdgeschoss tragen zur Belebung des angrenzenden öffentlichen Raums bei. Im südlichen Gebäudeteil soll im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte integriert werden, die einen Teil der städtischen Bedarfe an Kindertagesbetreuung decken wird. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die über den Bernhard-Fries-Weg erschlossen wird. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Reduktion der Stellplätze auf 50 % der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans regeln insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist Inhalt der örtlichen Bauvorschriften.

Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung sowie die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Dieser wird gemäß Paragraph 12 Absatz 3 Baugesetzbuch Bestandteil des Bebauungsplans und die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Vorhabens und damit dieser Maßnahmen. Soweit erforderlich kann ein Durchführungsvertrag auch abwägungsrelevante Bestandteile enthalten.

Über diese regelmäßig zu treffende Vereinbarung hinaus, wird der Durchführungsvertrag in diesem Fall unter anderem Regelungen zur Erschließung, zu energetischen Themen, Begrünung und zur Barrierefreiheit enthalten. Der Durchführungsvertrag wird mit einer gesonderten Vorlage dem Gemeinderat zur Bestätigung vorgelegt.

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. Die Belange des Beirats von Menschen mit Behinderungen werden im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren und durch Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

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.
WO1	+	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	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Fassung vom 18.01.2022
02	Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung), Fassung vom 18.01.2022
03	Entwurf der Begründung, Fassung vom 18.01.2022