

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 8 3 / 2 0 2 2 / B V

Datum:
17.03.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wieblingen –
Mannheimer Straße 45-47"
hier: Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 01 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 02 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

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:

Mit Schreiben vom 18.02.2022 hat die Firma Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Fläche Mannheimer Straße 45 – 47, Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei, beantragt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens.

Begründung:

1. Anlass und Planungskonzept

In Wieblingen möchte die Firma Schoofs Projekt 4 GmbH & Co. KG an der Mannheimer Straße auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses entwickeln. Das Gebäude liegt räumlich im Umgriff des Rahmenplanes für die Entwicklung des SRH-Campus (Drucksachenummer 0001/2022/BV), befindet sich aber weitestgehend im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der Rahmenplan sieht an dieser Stelle eine bauliche Entwicklung vor.

Geplant ist ein sogenanntes Hybridgebäude mit einem viergeschossigen Sockelbau, der neben einem Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss weitere Dienstleistungs- und Büroflächen vorsieht. Der dreizehngeschossige Hochbau ist dem studentischen Wohnen vorbehalten. Die geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters wurde Anfang 2021 gutachterlich auf Vereinbarkeit mit dem im Gremienlauf befindlichen Einzelhandelskonzept für Heidelberg geprüft. Im Ergebnis wurde empfohlen, die Größenordnung des Vollsortimenters auf maximal 950 m² festzulegen, um mögliche negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte oder auch andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet auszuschließen. Diese Festlegung wurde von der Antragstellerin übernommen und liegt dem weiteren Verfahren zugrunde.

Auf dem Dach des Sockelbaukörpers ist ein für die Mitarbeiter und Bewohner des Gebäudes nutzbarer Freibereich mit Grün-, Bewegungs- und Kommunikationsflächen geplant. Die Dachfläche des Hochpunktes dient der solaren Energiegewinnung mittels Photovoltaik.

Die Zu- und Abfahrten zur Anlieferung und zur Tiefgarage erfolgen auf der nördlichen Grundstücksfläche, aus Richtung Innenstadt kommend über eine geplante Linksabbiegerspur auf der Mannheimer Straße. Östlich des Neubaus soll im Bereich zwischen Mannheimer Straße und zukünftiger östlicher Hauptzufahrt zum SRH-Campus eine attraktive Platzfläche mit Außengastronomie entstehen.

2. Lage des Plangebietes und übergeordnete Planungen

Dem Standort an der Mannheimer Straße 45-47 im Südosten des Stadtteils Wieblingen, unmittelbar am Neckar und an der zukünftigen Zufahrt zum SRH-Campus, kommt eine besondere Bedeutung zu. Inhaltlich und städtebaulich orientiert sich das Wohn- und Geschäftshaus an den Vorgaben der Rahmenplanung SRH-Campus. Der in der Anlage 02 zur Drucksache dargestellte Geltungsbereich mit einer Größe von circa 0,8 Hektar umfasst neben dem Baufeld selbst auch die für die zukünftige Erschließung des SRH-Campus notwendigen Flächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Sonderbaufläche – Wissenschaftliche Einrichtung“ und „Straße/Verkehrsfläche“ dar. Zukünftig ist hier eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ vorgesehen. Als maximal mögliche Verkaufsfläche sind im Bebauungsplan insgesamt 950 m² für Nahversorgung (Lebensmittel) vorgesehen.

3. Verfahren und weitere Schritte

Mit Schreiben vom 18.02.2022 hat die Firma Schoofs Projekt 4 GmbH & Co die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt (Anlage 01 zur Drucksache-

che). Zur Realisierung des Vorhabens soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das erforderliche Planungsrecht für die Fläche geschaffen werden.

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 in der Anlage 01 zur Drucksache beigefügten Planungsstandes 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.

Im Zuge des Verfahrens soll das Vorhaben im Sinne der Rahmenplanung SRH-Campus weiterentwickelt werden. Ebenso laufen derzeit Abstimmungen zu der Erschließung des geplanten Neubaus und der neuen Erschließung zum SRH-Campus insbesondere mit Blick auf die Planungen zum Rad-schnellweg in diesem Bereich.

Derzeit finden Gespräche mit der Antragstellerin zum noch zu schließenden Planungsvertrag statt, in dem unter anderem auch die grundsätzliche Anwendung des Baulandmanagements Berücksichtigung findet. Konkrete Regelungen werden Gegenstand eines noch zu erstellenden Durchführungsvertrags sein, der dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt werden wird. Diesem wird auch ein Konzept der Barrierefreiheit beigefügt sein.

Den „Leitlinien für die mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ entsprechend hat die Vorhabenträgerin am 17.02.2022 in einer öffentlichen Beteiligung im hybriden Format den aktuellen Planstand vorgestellt und Fragen zum Projekt beantwortet. Die Niederschrift der Veranstaltung ist dem Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung des Verfahrens beigefügt.

Die Beteiligung des Bezirksbeirates erfolgt zum Offenlagebeschluss.

4. Kosten des Verfahrens

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

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der vorhabenbezogene 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

Drucksache:

0 0 8 3 / 2 0 2 2 / B V

00334628.doc

...

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: Entwicklung der Baufelder gemäß Rahmenplan SRH-Campus
WO 1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Schaffung von studentischem Wohnen unmittelbar am SRH-Campus

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung des Verfahrens vom 18.02.2022 mit aktuellen Planunterlagen Stand 22.02.2022
02	Lageplan mit Geltungsbereich – Stand: 22.02.2022