

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 3 7 5 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
08.11.2022

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<br>Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|--|-----------------|-------------|--|--------------|
| Stadtentwicklungs- und<br>Bauausschuss | 17.01.2023      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |
| Gemeinderat                            | 09.02.2023      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt 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 14.10.2022 (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache).*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2022 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 14.10.2022, sowie der in den Anlagen 04, 05, 06 zur Drucksache beigefügten gutachterlichen Stellungnahmen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur öffentlichen Auslegung (siehe Drucksache 0043/2022/BV) wurde der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überarbeitet. Die überarbeiteten Unterlagen für die öffentliche Auslegung sollen vom Gemeinderat bestätigt werden.

## **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 beschleunigten 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 muss sich in einem Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Planung verpflichten.

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. 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.

Am 05.05.2022 beschloss der Gemeinderat mit der Drucksache 0043/2022/BV die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans. Die Auslegung hat aufgrund notwendiger Anpassungen im Entwurf und Überarbeitungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bislang nicht stattgefunden.

Die geänderte Planung betrifft insbesondere den zum Bernhard-Fries-Weg orientierten Gebäudeteil. Durch Versetzen der Fassade kann der Straßenraum auf acht Meter verbreitert und somit ein durchgehender, 1,50 m breiter Gehweg geschaffen und die Anleiterung durch die Feuerwehr ermöglicht werden. Zudem wurden aufgrund der Brandschutzanforderungen und dem Schallschutz die Wohnungsgrundrisse in diesem Gebäudeteil grundlegend überarbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) und die Planzeichnung (Anlage 02 zur Drucksache) wurden entsprechend angepasst.

In den Unterlagen wurden zudem die Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung in Form von textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem im Mai gefassten Beschluss wurde zudem die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob – in Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des Gehweg-Parkens – die Tiefgarage als Quartiersgarage der Weststadt geeignet ist, ob die Abbiegung von der Hebelstraße auf die Römerstraße einspurig belassen werden kann und ob ein Radweg entlang der Bahnlinie geschaffen werden kann:

Nach Einschätzung des Amtes für Mobilität eignet sich die Tiefgarage (in der die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben untergebracht werden müssen) aufgrund der notwendigen Größe und der Lage nicht als Quartiersgarage, die nennenswerte Effekte auf eine Reduktion des Gehwegparkens in der Weststadt hätte, zumal im nahräumlichen Umfeld kaum Gehwegparken vorhanden ist. Aktuell ist keine Umplanung des Knotens erforderlich, sodass die Linksabbiegespur einspurig belassen werden kann. Die Schaffung eines zusätzlichen Radfahrangebots entlang der Bahn, das in südlicher Fortsetzung des Bernhard-Fries-Wegs an das Hauptradwegenetz im Süden anknüpft, wird durch das Vorhaben nicht verhindert, wäre aber langfristig nur realisierbar, wenn die südlich an das Vorhaben anschließenden Grundstücke neu geordnet würden.

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 soll Gegenstand des Durchführungsvertrages werden. Soweit erforderlich kann ein Durchführungsvertrag auch abwägungsrelevante Bestandteile enthalten.

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

Der Bezirksbeirat Weststadt wurde bei der Beratung der Drucksache 0043/2022/BV beteiligt. Eine erneute Beteiligung ist im Hinblick auf die erfolgten Anpassungen der Planinhalte aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich und würde aufgrund der nächsten möglichen Beratungsfolge die Auslegung der Unterlagen um mindestens sechs Wochen verzögern.

## 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:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt | Ziel/e:   |
|--------------------------|------------------|---|
| SL 5                     | +                | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung  |
| SL 6                     | +                | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen<br><b>Begründung:</b><br>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                      | +                | <b>Ziel/e:</b><br>Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr<br><b>Begründung:</b><br>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:**

| <b>Nummer:</b> | <b>Bezeichnung</b>   |
|----------------|--|
| 01             | Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Fassung vom 14.10.2022 |
| 02             | Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung), Fassung vom 14.10.2022   |
| 03             | Entwurf der Begründung, Fassung vom 14.10.2022                       |
| 04             | Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, 26.08.2021                    |
| 05             | Schall-Immissionsprognose, 15.03.2022                                |
| 06             | Bodengutachten, 31.08.2021   |