

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 91/2023/BV**

Datum:  
15.03.2023

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weststadt – Südlich  
der Brücke Hebelstraße  
hier: Durchführungsvertrag**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.03.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.05.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Gemeinderat stimmen dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Durchführungsvertrages zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses eine neue Bebauung zu realisieren. Dazu bedarf es eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zu dem ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden muss.

## **Begründung:**

Die Vorhabenträgerin (VT) beabsichtigt, auf einem Gelände südlich der Brücke Hebelstraße, zwischen der Römerstraße und dem Bernhard-Fries-Weg, entlang der Bahntrasse der Deutschen Bahn, gelegenen Areal, die Errichtung von Wohn-/Gewerbegebäuden. Hierzu werden die bislang vorhandenen Gebäude abgebrochen. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über den Bernhard-Fries-Weg erschlossen wird. Freiflächen entstehen in einem über der Tiefgarage liegenden Innenhof, der Raum lässt für die Anpflanzung von Bäumen. Im westlichen Bereich soll der Innenhof durch eine eingeschossige Kindertagesstätte abschließen.

Das Vorhaben der VT bedarf bezüglich Art und Maß der zulässigen Nutzung der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Baurecht soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

Der zur Beschlussfassung vorgelegte Vertragsentwurf enthält neben der gesetzlich vorgesehenen Durchführungsverpflichtung Regelungen zur Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen, die die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzen. Insbesondere sind dies:

### **Fassadenbegrünung**

Der Gemeinderat hat zur Drucksache Nummer 0375/2022/BV am 09.02.2023 beschlossen, dass 25 % der Fassadenfläche begrünt werden soll. Dies wird als Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorhabenträgerin wird die Festsetzung soweit möglich umsetzen, die Prüfung dazu ist aber noch nicht abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ergänzt die Festsetzung um die Voraussetzung, unter der von der Festsetzung abgewichen werden kann, sollte dies im weiteren Verfahren beantragt werden.

### **Anpassung der äußeren Erschließung**

Die Vorhabenträgerin wird den Gehweg entlang des Bernhard-Fries-Wegs im Rahmen der Wiederherstellung den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend verbreitert herstellen. Dies ist sowohl für einen verkehrssicheren Zugang zu den Gebäudeeingängen als auch aus Gründen des Brandschutzes erforderlich

Der Gemeinderat hat zur Drucksache 0375/2022/BV am 09.02.2023 beschlossen, auch den Gehweg entlang der Hebelstraße zu verbreitern. Eine Verbreiterung des Gehwegs an der Hebelstraße ist sinnvoll und wird geprüft. Eine Neuordnung des Knotens Hebelstraße/Römerstraße soll im Zusammenhang mit den Planungen zum Schulcampus Mitte erfolgen. In diesem Zusammenhang werden dann auch nach heutigen Standards erforderliche Gehwegbreiten und Radwegebeziehungen geplant und realisiert.

### **Preisgebundener Wohnraum**

Der Gemeinderat hat im Dezember 2021 eine Fortschreibung des Baulandmanagements in Heidelberg beschlossen. Die Angemessenheit der sich daraus ergebenden Verpflichtungen ist im Einzelfall zu beachten. Für laufende Verfahren ist die Möglichkeit einer Übergangsregelung vorgesehen. Die Vorhabenträgerin hat bereits im Dezember 2020 einen Hochbauwettbewerb abgeschlossen, im Laufe des Jahres 2021 war die Vorlage des Offenlagebeschlusses vorgesehen. Das Bauvorhaben verzögerte sich durch eine notwendig gewordene Plananpassung, da der Bernhard-Fries-Weg für die Aufstellung von Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr nicht ausgereicht hätte. Die Anwendung der Übergangsregel des fortgeschriebenen Baulandmanagementbeschlusses wäre somit zu prüfen.

Unabhängig davon macht die Vorhabenträgerin jedoch geltend, dass eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze eintreten wird, wenn der fortgeschriebene Baulandmanagementbeschluss vollumfänglich zur Anwendung kommt. Sie begründet dies insbesondere mit der erheblichen Steigerung der Baupreise, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und den Ukrainekrieg, sowie die insbesondere im Verlauf des letzten Jahres gestiegenen Finanzierungskosten. Zudem verweist sie auf das Risiko, dass Fördermöglichkeiten, wie im Jahr 2022 geschehen, nicht zur Verfügung stehen. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung im Vergleich mit und ohne Förderung ist als Anlage 7 beigefügt.

Die Vorhabenträgerin ist bereit, einen Beitrag zur Schaffung von preisgebundenen Wohnraum zu leisten. Der Vertragsentwurf sieht abweichend vom aktuell gültigen Baulandmanagementbeschluss eine Bindung von 20 % der entstehenden Wohnflächen vor. Der Prozentsatz reduziert sich auf eine Untergrenze von 10 %, sollte eine Fördermöglichkeit tatsächlich nicht realisierbar sein.

Grundsätzlich wäre eine Abwägung mit weiteren, kostenauslösenden Verpflichtungen des Durchführungsvertrages möglich. In Betracht kämen hierfür nicht gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen wie eine Fassadenbegrünung. Die hierfür entstehenden Mehrkosten würden nach Einschätzung der Vorhabenträgerin aber die Quote der möglichen Preisbindung nur marginal erhöhen und Qualitätsstandards verschlechtern.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Im Durchführungsvertrag sind nach Prüfung des Vorhabens durch die Fachstelle für barrierefreies Bauen beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz Festlegungen bezüglich rollstuhlgerechten Wohnungen und Stellplätzen, sowie automatisch öffnende Türen aufgenommen. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde durch die Fachstelle 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 <b>Begründung:</b> 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. <b>Ziel/e:</b>
WO1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> 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 Durchführungsvertrages <b>(VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages - Lageplan
03	Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages - Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
04	Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages - Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
05	Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages - Wirtschaftlichkeitsberechnung <b>(VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>