

Drucksache:  
**0136/2019/BV**

Datum:  
22.03.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt  
Einrichtungshaus,  
hier: Ergänzung zum Durchführungsvertrag**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. Mai 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	02.04.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Dem Abschluss des beigefügten Vertragsentwurfs wird zugestimmt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Die Kosten des Vorhabens und des Vertrages trägt der Vorhabenträger	
<b>Folgekosten:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Durchführungsvertrag sah zunächst die erste Ausbaustufe vor. Zwischenzeitlich wird der vollständige Ausbau des Vorhabens geplant. Dazu ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eine Ergänzung des Durchführungsvertrags erforderlich.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.04.2019**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 13 Nein 0 Enthaltung 1*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 09.05.2019**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Nein 2*

## **Begründung:**

Die Vorhabenträgerin hat am 19.11.2014 von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) das westlich des Bauhauses in der Bahnstadt gelegene Grundstück im Baufeld F 2, Flurstücknummer 6614/12 erworben und mit Schreiben vom 13.01.2015 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Geplant war die Errichtung eines XXXLutz-Einrichtungshauses. Mit Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt - Einrichtungshaus“ hat sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in der Ausbaustufe 1 verpflichtet. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 18.10.2018 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen, die Satzung ist mit ortsüblicher Veröffentlichung am 07.11.2019 in Kraft getreten.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigte zunächst nur einen Teil des Projekts sofort umzusetzen. Zwar sollte das geplante Gebäude in seiner Kubatur und Gestaltung wie vorgesehen entstehen, es sollte zunächst aber nur 22.750 m<sup>2</sup> der insgesamt möglichen 28.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden. Der Durchführungsvertrag bezog sich deshalb zunächst nur auf diese erste Ausbaustufe und sah einen weiteren Vertrag vor, soweit das Vorhaben insgesamt umgesetzt werden sollte.

Mit Schreiben vom 28.01.2019, eingegangen am 04.02.2019 hat die Vorhabenträgerin nun einen Durchführungsvertrag für die Endausbaustufe beantragt. Es ist nun geplant, einen Mömax-Möbelmarkt zu integrieren, dazu wird die gesamte Verkaufsfläche benötigt. Um dies zu ermöglichen, ist nun gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein Ergänzungsvertrag erforderlich.

Die Endausbaustufe entspricht dem am 07.11.2018 in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Mögliche Auswirkungen der Endausbaustufe sind somit im Verfahren bereits berücksichtigt. Abweichungen vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich nur in Details, die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Mit der Ergänzung des Durchführungsvertrages verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens in der Endausbaustufe gemäß dem fortgeschriebenen Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Frist zur Einreichung des Bauantrages wird um drei Monate verlängert. Die Regelungen des Durchführungsvertrages bleiben darüber hinaus bestehen und gelten auch für die Endausbaustufe.

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

Ein Konzept der Barrierefreiheit war dem Durchführungsvertrag beigelegt und gilt weiterhin.

## 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:
QU2	+	Investitionen fördern, die gleichermaßen einen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. <b>Begründung:</b> Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wird eine Investition ermöglicht, die den Nachhaltigkeitskriterien der Bahnstadt (wie Energieeffizienz, Dachbegrünung) entspricht. Die Ansiedlung eines Einrichtungshauses stärkt die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg und schafft 200 bis 300 Arbeitsplätze. <b>Ziel/e:</b>
SL5/SL6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die nach Aufgabe der Nutzung als Bahnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings nachgenutzt werden soll.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf der Ergänzung des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt-Einrichtungshaus“ <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage 1.3 des Vertrages, Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Stand vom 17.01.2019