

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0256/2019/BV

Datum:
28.08.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt –
Fitnesscenter"**
hier: Durchführungsvertrag

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	17.09.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.10.2019	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:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 01 beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrags zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• Folgekosten können durch die Pflege von bis zu vier Bäumen entstehen.	

Zusammenfassung der Begründung:

An der Eppelheimer Straße ist die Errichtung eines Fitnesscenters geplant. Das erforderliche Baurecht soll durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Dazu ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Vorhabenträgerin (VT) hat zwei nördlich der Eppelheimer Straße gelegene Grundstücke von der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt GmbH und der Stadt erworben. Nördlich des Grundstücks befindet sich durch einen Weg getrennt die Bahnlinie Heidelberg/Mannheim. Auf dem Gelände westlich des Grundstücks wird in Verlängerung der Da-Vinci-Straße eine Fuß- und Radwegbrücke über die Bahnanlage geplant. Der Baubeginn der Fuß- und Radwegbrücke wird voraussichtlich im Herbst 2019 erfolgen. Im Osten des Grundstücks befindet sich die Czernybrücke.

Das Vorhaben 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 BauGB geschaffen werden. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

2. Vorhaben

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt ein Fitnesscenter mit Badebereich, Gastronomie- und Veranstaltungsräumen zu errichten. Unter dem Gebäude wird eine dreistöckige Tiefgarage entstehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über ein Trogbauwerk als Bestandteil des Brückenbauwerkes erfolgen. Sie wird die Bebauung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung realisieren.

Fahrradabstellplätze befinden sich sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch, nordwestlich des Gebäudes. Dabei werden auch Fahrräder mit Anhänger und Rollstuhlfahrräder berücksichtigt. In der Tiefgarage werden voraussichtlich mehr Kfz- Stellplätze entstehen, als baurechtlich erforderlich. Soweit möglich werden Stellplätze als Kurzzeitparkplätze angeboten. Eine Einbindung in das städtische Parkleitsystem ist möglich. Es werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Soweit der Bedarf sich ergibt, soll das Angebot zu einem späteren Zeitpunkt ausgeweitet werden.

Der Rahmenplan Bahnstadt sieht für dieses Baufeld straßenbegleitende Alleebäume vor. Zu Beginn der Planung sollten auf den Vertragsgrundstücken acht Alleebäume entlang der Eppelheimer Straße entstehen. Nach der aktuellen Planung können aufgrund des Raumbedarfs nur vier straßenbegleitende Alleebäume auf dem Vertragsgrundstück tatsächlich realisiert werden. Vier weitere Bäume sollen im Rahmen der planerischen Neugestaltung der Eppelheimer Straße im öffentlichen Raum vorgesehen werden.

Eine weitere Begrünung erfolgt an der südöstlichen Seite des Gebäudes zur Czernybrücke, sowie in Form einer intensiven und extensiven Dachbegrünung.

3. Verfahrensstand

Auf Antrag der Vorhabenträgerin beschloss der Gemeinderat am 12.04.2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der das erforderliche Planungsrecht schaffen soll. Am 28.03.2019 beschloss der Gemeinderat die Offenlage des Entwurfs. Gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) muss vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, mit dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung ihres Vorhabens in einer angemessenen Frist verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin hat ihr Projekt dem Gestaltungsbeirat der Stadt Heidelberg vorgestellt. Eine Erläuterung der Vorhabenträgerin zu den angesprochenen Punkten ist als Anlage 7 dieser Vorlage beigefügt. Eine Fassadenbegrünung wurde ebenfalls diskutiert, wird aber von der Vorhabenträgerin aufgrund der großflächigen Glasanteile und der Gestaltungselemente als nicht realisierbar gesehen.

4. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Neben der Realisierungspflicht können weitere Regelungen Gegenstand eines Durchführungsvertrages sein. Im vorliegenden Entwurf sind dies im Wesentlichen

- Abstimmungsvereinbarungen zu Gestaltungsfragen,
- Abstimmungsvereinbarungen zum Bau der benachbarten Fuß- und Radwegebrücke in der verlängerten Da-Vinci-Straße,
- Umweltthemen wie Passivhausstandard, Entwässerung, Dachbegrünung und Artenschutz,
- Mobilitätsthemen wie Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, Fahrräder mit Anhänger, Rollstuhlfahrer,
- Konzept der Barrierefreiheit, die VT wird weitgehend barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der jeweiligen Nutzungseinheiten berücksichtigen (Nicht möglich ist dies aus Sicherheitsgründen für die Saunen und die Badebecken. Saunen können nicht mit einem Rollstuhl befahren werden. Für die Badebecken werden keine Einstiegshilfen in Form von Hubliften geplant.),
- Kostentragung für das Verfahren, das Vorhaben, Anpassungen im öffentlichen Raum,
- Regelungen zu einer provisorischen Zufahrt zur Tiefgarage, sollte es Verzögerungen beim Bau der Fuß- und Radwegebrücke geben.
- Erstattung der Kosten für die Pflanzung von 4 Alleebäumen im öffentlichen Raum an der Eppelheimer Straße,
- Vertragsstrafen unter anderem hinsichtlich der Baumstandorte.

5. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde in Form des als Anlage 1.4 zum Durchführungsvertrag beigefügten Konzepts der Barrierefreiheit 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 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines verdichteten Ensembles am Beginn der Eppelheimer Straße Ziel/e:
MO7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Mit der baulichen Entwicklung des Ensembles wird ein publikumswirksames Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu einer Straßenbahnhaltestelle geschaffen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Durchführungsvertrags (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Lageplan, Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages
03	Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages
04	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages
05	Konzept der Barrierefreiheit, Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages
06	Planungsstand Gneisenaubücke, Anlage 1.5 des Durchführungsvertrages
07	Schreiben der ap88 Architekten Partnerschaft mbB vom 12.08.2019 (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)