

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bahnstadt - Versorgungszentrum"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	16.10.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.10.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 01 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 02	Anlagen zum Antrag (Beschreibung und zeichnerische Darstellung des Vorhabens, Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung)
A 03	Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

A. 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 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		Begründung: Mit dem Vorhaben soll gemäß den Zielen der Rahmenplanung auf dem Bahnstadt-Baufeld C5 eine mehrgeschossige, nutzungsgemischte Bebauung mit groß- und kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie, Wohnungen und Büros entstehen.
MO 7	+	Ziel/e: „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		Begründung: Die Integration von Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Bereich der Bahnstadt ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Einkaufen und dient damit der Verkehrsvermeidung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Die Firma Aldi GmbH & Co. KG betreibt an der Eppelheimer Straße südlich der Czernybrücke einen Lebensmitteldiscounter mit 950 m² Verkaufsfläche. Im Jahr 2004 hatte die Firma Aldi mit der Stadt Heidelberg zur Abwendung des bestehenden Vorkaufsrechts eine Abwendungsvereinbarung und einen städtebaulichen Vertrag (Drucksache 0092/2004/BV) geschlossen, in denen sich die Firma Aldi verpflichtete, einen gemischt genutzten Gebäudekomplex zu realisieren und insbesondere die in der Rahmenplanung Bahnstadt vorgesehene Nahversorgungsfunktion mit Einzelhandelsflächen für einen Discounter und einen Vollsortimenter in einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex herzustellen.

Zwischenzeitlich strebt Aldi an, die Verpflichtungen aus diesen Verträgen an die Firma Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH zu übertragen.

Die Firma Unmüssig ist seit 1976 als Projektentwickler im Wohn- und Gewerbebau auf dem südwestdeutschen Immobilienmarkt aktiv und sieht ihre Kernkompetenz in der Entwicklung von Brachflächen, der Umnutzung unrentabler Altflächen sowie der Revitalisierung bisher gewerblich oder industriell genutzter Innenstadtareale. In der Bahnstadt errichtet die Firma derzeit unter dem Projektnamen „Stadtfor“ ein Bürogebäude an der Speyerer Straße.

Nach Vorabstimmung mit der Verwaltung ist die Firma Unmüssig mit der Bitte an die Stadt herangetreten, das für die Entwicklung des Baufeldes C5 erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich um eine Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden.

Gemäß § 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 Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde und ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht nicht.

Mit Schreiben vom 20.09.2012 (Anlage 01 zur Drucksache) beantragt die Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Das Vorhaben umfasst die Bebauung des Baufeldes C5 mit einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex mit 7.400 m² Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter der Firma Edeka/ Scheck-In, einen Discountmarkt der Firma Aldi, einen Drogeriemarkt sowie Kleinflächen für Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. In den Obergeschossen sind Wohn- und Büroflächen vorgesehen, wobei die Flächenanteile für die Wohnnutzung deutlich überwiegen. Im Untergeschoss befindet sich eine uneingeschränkt öffentlich nutzbare Tiefgarage. Weitere Stellplätze befinden sich in einem in den Gebäudekomplex integrierten Parkhaus. Eine detaillierte Darstellung des Vorhabens ist der Beschreibung und den Plänen in der Anlage 02 zur Drucksache zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich neben Flächen der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und der Firma Aldi Flurstücke weiterer Eigentümer: im östlichen Bereich sind zwei kleinere Flächen (die derzeit von der US-Army genutzt werden) im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland/ Finanzverwaltung; westlich grenzen zwei private Parzellen an. Die Stadt wird diese Grundstücke über das Treuhandvermögen Bahnstadt erwerben und nicht für den Straßenbau erforderliche Flächen an den Vorhabenträger weiterveräußern.

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

Am 18.09.2012 hat der Vorhabenträger eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt und die Rückmeldungen in einem Protokoll festgehalten. Das Protokoll dieser Veranstaltung ist als Bestandteil der Anlagen zum Antrag (Anlage 02 zur Drucksache) beigelegt.

gezeichnet

Bernd Stadel