

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt,
Versorgungszentrum
hier: Durchführungsvertrag**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	01.07.2014	N	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	16.09.2014	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	09.10.2014	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrages zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Die Durchführung des Verfahrens verursacht für die Stadt keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden.	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem der Vorhabenträger sich unter Anderem zur Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in einer bestimmten Frist, sowie zur Tragung der Verfahrenskosten verpflichtet.

Begründung:

1. Ausgangslage

Im Stadtteil Bahnstadt befindet sich unmittelbar südlich der Eppelheimer Straße in deren Verlauf westlich der Czernybrücke das Baufeld C5. Das aus mehreren Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen unterschiedlicher Eigentümer bestehende Baufeld ist Teil der städtebaulichen Entwicklungssatzung Heidelberg Bahnstadt vom 13. Februar 2008. Nach dem Rahmenplan Heidelberg Bahnstadt sollen um dieses Baufeld zusätzlich zu der Eppelheimer Straße drei weitere Straßen entstehen, die Da-Vinci-Straße im Westen, die Grüne Meile im Süden und die Galileistraße im Osten des Quartiers. Dabei sollen die Da-Vinci-Straße und die Galileistraße über eine öffentliche Wegeverbindung durch das Quartier miteinander verbunden werden. Für das Quartier selbst ist eine gemischt genutzte Bebauung mit Kerngebietsfunktion vorgesehen.

Die Firma Unmüssig beabsichtigt, auf dem Quartier ein Immobilienprojekt zu entwickeln und zu realisieren, in dem Betriebe des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und Wohnungen, aber auch Dienstleistungs- und Büronutzungen untergebracht werden sollen. Die verkehrliche Erschließung des Immobilienprojekts soll für PKW und LKW vornehmlich über die Da-Vinci-Straße erfolgen, dort befindet sich die zentrale Tiefgaragenzufahrt und die Zu- und Abfahrt der Anlieferhöfe der Einzelhandelsbetriebe. Im Übrigen orientiert sich das Vorhaben mit seinem zentralen Platz zur Galileistraße. Hierüber, insbesondere aber über den dort vorgesehenen öffentlich zugänglichen Bereich, der sich über die Passage und den Platz bis zur Da-Vinci-Straße erstreckt, erfolgt die Hupterschließung für Fahrradfahrer, Fußgänger und Benutzer des ÖPNV.

Da für die Umsetzung des Immobilienprojekts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, beantragte die Firma Unmüssig mit Schreiben vom 20.09.2012 bei der Stadt gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gemäß § 12 BauGB ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Die Beratung und Beschlussfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung ist für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.09.2014, sowie die Sitzung des Gemeinderats am 09.10.2014 vorgesehen. Der Abschluss des Durchführungsvertrages ist zeitlich vor dem Beschluss über die Satzung durch den Gemeinderat zu beschließen, dies kann grundsätzlich in der gleichen Sitzung erfolgen. **Um Verzögerungen des Verfahrens zu vermeiden**, soll der Vertragstext jedoch bereits in der vorangehenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorberaten werden.

2. Regelungen des Vertrags

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem vorliegenden Vertragsentwurf zur Durchführung des Vorhabens nach den Bestimmungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans einschließlich Freiflächenplan und den weiteren Festlegungen des Vertrages auf eigene Rechnung. Er trägt weiter die Kosten des Verfahrens.

2.1. Erschließung

Die für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke wurden mit Ausnahme der Flächen, die sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befinden, gesichert. Sie sind teilweise noch nicht geräumt bzw. müssen noch freigemacht werden. Bezüglich der im Eigentum der BlmA befindlichen Flächen sind Kaufverhandlungen zu führen. Diese Flächen sind für den Beginn der Bautätigkeit nicht erforderlich, sie sollen dem Vorhaben jedoch später als Freiflächen zur Verfügung stehen und werden auch für den Bau der Galileistraße benötigt.

Die das Baufeld umschließenden Straßen sind für die Erschließung des Vorhabens wesentlich. Sie müssen parallel mit dem Vorhaben hergestellt werden. Der gleichzeitige Bau von Straßen und Gebäuden löst einen erheblichen Abstimmungsbedarf und gegenseitige Rücksichtnahme aus. So soll beispielsweise die Da-Vinci-Straße im Osten die Garagenwand des Vorhabens als Stützmauer nutzen können. Bei der Vereinbarung von Fristen ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass die Da-Vinci-Straße für die Erschließung der Bahnstadt möglichst zeitnah benötigt wird. Jedoch kann dem Vorhabenträger nicht zugemutet werden, ohne Kenntnis des Fertigstellungszeitpunkts der für ihn wesentlichen Straßen mit dem Bau zu beginnen und erhebliche finanzielle Aufwendungen zu leisten, der Vertragsentwurf enthält deshalb hierzu spezielle Regelungen.

Der Vertragsentwurf sieht vor, die Verpflichtung zur Einreichung einer Baugenehmigung und darauf folgend der Beginn der Baumaßnahmen mit einer Erklärung der Stadt zur Fertigstellung der Straßen auszulösen, deren Inhalt zwischen den Vertragsparteien abgestimmt ist (Vgl. Anlage 1.6 des Vertrages). Kann diese bis Ende des Jahres 2014 in der vereinbarten Form nicht abgegeben werden, wird die Stadt eine Sachstandsmitteilung machen. Der Vorhabenträger kann dann bis Ende Februar 2015 entscheiden, ob er auf Basis dieser Zeitplanung beginnen kann. Erklärt er dies nicht, wird die Stadt den Bau der Da-Vinci-Straße mit Hilfe einer Böschung ohne vorherige Fertigstellung der Garagenwand beginnen.

Ob die als Anlage 1.6 beigefügte Erschließungserklärung in dieser Form bis 31.12.2014 oder auch zeitnah nach diesem Termin abgegeben werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht absehbar. Die offene Frage, wann die Grundstücke, die sich derzeit noch im Eigentum der BlmA befinden, dies zulassen, lassen daran zweifeln. Die Erschließungserklärung löst aber für den Vorhabenträger einseitig vertragliche Verpflichtungen aus. Welchen Inhalt diese Erklärung angesichts der Rechtsfolgen aus Sicht des Vorhabenträgers haben muss, ist deshalb nachvollziehbar festzulegen.

2.2. Anforderungen an das Vorhaben

Die Fassade, Möblierung des Freiraums und Werbeanlagen werden im weiteren vertiefenden Planungsprozess auf Basis des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans noch abgestimmt. Die Gebäude werden im Passivhausstandard errichtet. Einzelne Planungen müssen hierzu im weiteren Planungsprozess noch mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbe und Energie abgestimmt werden. Photovoltaikanlagen sind auf den begrünten Dachflächen zulässig. Um eine Querung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Da-Vinci-Straße und Galileistraße zu sichern, wird der Vorhabenträger eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch zulassen und eine Baulast eintragen lassen.

Zwischen der Fachstelle für Barrierefreiheit und dem Vorhabenträger wurde ein zielgruppenorientiertes Konzept zur Barrierefreiheit erarbeitet. Es ist Bestandteil des Vertrages und Grundlage weiterer Planungen.

Des Weiteren sind Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen vereinbart.

2.3. Ordnungsmaßnahmen

Die Grundstücke sind teilweise noch bebaut, die Gebäude sind vor Baubeginn niederzulegen. Der Boden ist für die Bebauung vorzubereiten, auf Altlasten und Kampfmittel zu prüfen und als Baugrund ungeeignete Verfüllungen auszutauschen. Zu diesen und ähnlichen Ordnungsmaßnahmen sind in den Grundstückskaufverträgen Regelungen vorgesehen soweit diese Maßnahmen nicht von der Stadt Heidelberg selbst durchgeführt werden. Der Vertragsentwurf regelt, wie mit den Kosten der durch den Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen umgegangen werden soll.

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 Bahnstadt auf dem Baufeld C5 eine mehrgeschossige, nutzungsgemischte Bebauung mit groß- und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnungen und Büros realisiert werden.
MO 7	+	„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.
		Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Durchführungsvertrages (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Lageplan vom 17.06.2014, Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages
03	Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 10.01.2014, Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages
04.1	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.2014, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages Teil 1 (siehe Anlage 02.1 zur Drucksache: 0029/2014/BV)
04.2	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.2014, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages Teil 2 (siehe Anlage 02.2 zur Drucksache: 0029/2014/BV)
04.3	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.2014, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages Teil 3 (siehe Anlage 02.3 zur Drucksache: 0029/2014/BV)
04.4	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.2014, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages Teil 4 (siehe Anlage 02.4 zur Drucksache: 0029/2014/BV)
05	Muster einer Erklärung zur Bestellung einer Dienstbarkeit, Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!) <i>Die Anlage wird zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.09.2014 nachgereicht</i>
06	Zielgruppenorientierte Konzept zur Barrierefreiheit vom 17.06.2014, Anlage 1.5 des Durchführungsvertrages
07	Muster einer Erklärung zur Fertigstellung der Erschließungsstraßen, Anlage 1.6 des Durchführungsvertrages (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)