

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0201/2014/BV**

Datum:  
27.06.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 14. Oktober 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	01.07.2014	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	16.09.2014	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.10.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

# Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.07.2014

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.07.2014

## 1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt, Versorgungszentrum** **hier: Durchführungsvertrag** Beschlussvorlage 0201/2014/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erteilt Frau Thiele vom Stadtplanungsamt das Wort.

Anhand einer Power-Point-Präsentation erläutert Frau Thiele zusammenfassend den wesentlichen Inhalt des Durchführungsvertrages. Insbesondere weist sie auf die bestehende Problematik bezüglich der geplanten zeitgleichen Herstellung von Straßen und Gebäuden, sowie der noch notwendigen Ankäufe und Freimachung der zu bebauenden Grundstücke hin. Weiter erläutert Frau Thiele, dass die Beratung und Beschlussfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.09.2014, sowie die Sitzung des Gemeinderats am 09.10.2014 vorgesehen sei. Der Abschluss des Durchführungsvertrages sei zeitlich vor dem Beschluss über die Satzung durch den Gemeinderat zu beschließen. Um Verzögerungen des Verfahrens zu vermeiden, solle der Vertragstext deshalb bereits in dieser Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorberaten werden. Anlage 5 werde zur nächsten Sitzung nachgereicht, eine Prüfung sei nicht mehr möglich gewesen.

### Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Marggraf, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Es handele sich um eine sehr komplexe Angelegenheit mit vielen Unklarheiten.
- Wie sehe das Konzept des Einzelhandels im Versorgungszentrum aus?
- Welche Auswirkungen habe das Versorgungszentrum auf kleinere Gewerbeeinheiten in der Bahnstadt?
- Die Reichweite des Einkaufszentrums gehe über den Stadtteil Bahnstadt hinaus, kleinere Einzelhandelsgeschäfte in den benachbarten Stadtteilen würden verdrängt.
- Wie sei das Verhältnis zwischen Vermietung und Verkauf von kleineren Gewerbeflächen?
- Bestehe mittlerweile die Möglichkeit, einen provisorischen Fußgängerdurchgang von der Grünen Meile zur Eppelheimer Straße einzurichten?
- An welcher Stelle befinde sich die Straßenbahnhaltestelle?

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert, dass es einem Gutachten zufolge, welches sich mit den Auswirkungen des Versorgungszentrums auf die angrenzenden Stadtteile auseinandersetzt, zu einem rückläufigem Bedarf an Einzelhandelsflächen in den angrenzenden Stadtteilen komme. Der Gutachter sei gegenwärtig bei einer vertiefenden Betrachtung. Des Weiteren sei man mit dem Einzelhandelsverband diesbezüglich im Gespräch. Das Gutachten werde dem Gremium im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahnstadt Versorgungszentrum“ ausführlich vorgestellt. Bezüglich der Wirkung auf die bereits vorhandenen kleineren Einzelhandelsgeschäfte innerhalb des Stadtteils Bahnstadt könne davon ausgegangen werden, dass keine Verdrängung stattfinde. Das Versorgungszentrum ergänze das Angebot dahingehend, als dass ein Discounter, ein Vollsortimenter, sowie eine Apotheke und ein Drogeriemarkt eingerichtet würden. Bisher gebe es unterschiedliche kleinere Einzelhandelsangebote, die sich auf die jeweiligen Nutzungskonzepte der einzelnen Bauquartiere beziehen. Zur Information des Gremiums könne eine detaillierte Übersicht über die geplanten Nutzungen der einzelnen Gewerbeflächen nachgereicht werden. Bezüglich des Verhältnisses zwischen Vermietung und Verkauf der kleineren Gewerbeflächen erläutert Frau Friedrich, dass nach ihrem letzten Kenntnisstand die Gewerbeflächen im Erdgeschoss vermietet seien. Dies könne Sie jedoch in Erfahrung bringen und dem Gremium hierüber berichten. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, sowohl eine detaillierte Übersicht über die Nutzungen der einzelnen Gewerbeflächen, als auch eine Information über die Verhältnisse zwischen Vermietung und Verkauf der kleineren Gewerbeflächen nachzureichen. Zur Frage nach den Straßenbahnhaltestellen erklärt Frau Friedrich, diese befänden sich in der Galileistraße und im Osten der Grünen Meile.

Im Weiteren erklärt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass die Einrichtung eines provisorischen Fußgängerwegs von der Grünen Meile zur Eppelheimer Straße gegenwärtig noch nicht lösbar sei. Die Flächen seien noch nicht verfügbar. Ein theoretisch möglicher Korridor ende im Anlieferungsbereich des Aldi-Marktes. Dies sei verkehrlich zu gefährlich für Fußgänger. Die bauliche Entwicklung des Baufeldes C5 müsse abgewartet werden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 13:01:00 Stimmen**

**gezeichnet**

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag  
an die Verwaltung  
*Ja 13 Nein 1 Enthaltung 0*

# Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014

## 1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt, Versorgungszentrum** **hier: Durchführungsvertrag** Beschlussvorlage 0201/2014/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel ruft die Tagesordnungspunkte 1 und 2 der nicht öffentlichen Sitzung zur gemeinsamen Beratung auf. Er stellt die Frage nach Befangenheiten zu den beiden Tagesordnungspunkten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Pläne zu diesen Tagesordnungspunkten hängen aus. Die erste Ergänzungsvorlage zur DS 0201/2014/BV vom 15.09.2014 mit ihrer Anlage 01, sowie Anlage 05 der Beschlussvorlage liegen als Tischvorlage vor. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert die wesentlichen Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den bisherigen Verlauf des Verfahrens. Insbesondere weist Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel darauf hin, dass sowohl der Vorhabenträger, als auch der Käufer die zu diesem Zweck gegründete „Westarkaden Heidelberg GmbH und Co KG“ sei. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erteilt Frau Thiele vom Stadtplanungsamt das Wort.

Frau Thiele berichtet, dass zur letzten Beratung des Durchführungsvertrages innerhalb dieses Gremiums am 01.07.2014 die Anlage 05 der Beschlussvorlage (Anlage 1.4 zum Durchführungsvertrag (VT)/ Stadt Heidelberg: Dienstbarkeit) noch nicht vorgelegen habe. Diese sei nun fertiggestellt. Weiter habe es im Laufe der Verhandlung weiterer Verträge zur Realisierung des Bauvorhabens einen Anpassungsbedarf des Vertragstextes des Durchführungsvertrages gegeben. Sie erläutert die Änderungen, die in der ersten Ergänzung zur Beschlussvorlage (Anlage 08 zur Beschlussvorlage) dargestellt seien. Des Weiteren macht Frau Thiele darauf aufmerksam, dass Anlage 01 der Ergänzungsvorlage nicht wie im Ausdruck irrtümlich angegeben Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages sei, sondern der geänderte Entwurf des Durchführungsvertrages.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist darauf hin, dass es sich bei diesem Durchführungsvertrag um einen sehr komplexen Vertrag handele. Er bedankt sich bei allen Mitarbeitern der Stadtverwaltung, die bei dem Zustandekommen des Vertrages beteiligt waren.

### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Mumm, Stadtrat Grädler, Stadträtin Markmann

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Das Preisniveau in der Bahnstadt sei sehr hoch, eine Durchmischung der Bevölkerungsschichten sei nicht möglich. Normalerweise werde der Baulandmanagementabschluss angewendet.
- Mieten würden gegenwärtig subventioniert, die Subventionen seien zeitlich begrenzt. Nach Ablauf der Vergünstigungen seien die Mieten für viele Bürger nicht mehr finanzierbar.

- Das Versorgungszentrum sei überdimensioniert, eine Zustimmung zum Durchführungsvertrag aus diesem Grund nicht möglich.
- Gebe es Überlegungen für die Versorgung der Bahnstadt während der Bauzeit, hätte dies bereits im Durchführungsvertrag geregelt werden können?
- Warum werde nichtöffentlich beraten?

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass es für die Stadt Heidelberg im Rahmen des Baulandmanagementbeschlusses ein Wohnraumförderprogramm gebe. Dies gelte nicht für die Bahnstadt. Für die Bahnstadt stehe ein fester Betrag für die Subventionierung zur Verfügung. Bezüglich der Versorgung während der Bauzeit gebe es Gespräche mit der Firma ALDI, diese seien aber noch nicht abgeschlossen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert weiter, dass ein Durchführungsvertrag generell nicht öffentlich beraten werde. Herr Mevius, Leiter des Rechtsamtes, führt hierzu aus, dass die derzeitige Gesetzeslage grundsätzlich eine nicht öffentliche Vorberatung vorsehe. Die endgültige Beratung erfolge dann öffentlich. Soweit möglich, handhabe dies die Stadt zwischenzeitlich aber so, dass die Vorberatung möglichst öffentlich erfolge. Er weist darauf hin, dass Durchführungsverträge aufgrund der Wahrung der Interessen des jeweiligen Vertragspartners vertraulich zu behandeln seien.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist abschließend darauf hin, dass zum Thema Barrierefreiheit hier erstmals entsprechend dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit eine gesonderte Anlage zum Durchführungsvertrag vereinbart sei.

Herr Erster Bürgermeister Stadel führt aus, dass die Abstimmung über den Durchführungsvertrag vor der Abstimmung über den Satzungsbeschluss erfolgen müsse und ruft nun zunächst TOP 1 zur Abstimmung auf.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den geänderten Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:02:01**

### **Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrages in der **geänderten Fassung mit Stand vom 11.09.2014 (Anlage 08)** zuzustimmen.*

**gezeichnet**

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 10 Nein 2 Enthaltung 1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2014:

### 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt, Versorgungszentrum hier Durchführungsvertrag** Beschlussvorlage 0201/2014/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Er verweist auf die geänderte Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014, wonach der geänderten Fassung des Durchführungsvertrages mit Stand vom 11.09.2014 (Anlage 8) zugestimmt werden solle.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Zieger, Stadtrat Mumm

Unter anderem werden folgende Punkte angesprochen:

- An dieser Stelle in dieser Größenordnung sei ein Einkaufszentrum für Güter des täglichen Bedarfs deplatziert. Hier handle es sich nicht um ein Versorgungszentrum für die Bahnstadt, sondern um ein innerstädtisches Einkaufszentrum für Waren des täglichen Bedarfs, das weit über die Bahnstadt hinausgehe. Der Handelsverband Nord-Baden habe dies in seiner Stellungnahme verdeutlicht. Die vorgesehene Fläche bediene rund 40 000 Einwohner. Die Bahnstadt habe in ihrer Endausbaustufe 6 000 Einwohner. Ein solches Zentrum widerspreche dem Stadtentwicklungsplan.
- Dem Ziel, der Schaffung preiswerten Wohnraums, werde nicht Rechnung getragen.
- Heute gehe es um das Versorgungszentrum und nicht um den Wohnungsbau. Da für die Bahnstadt auch eine kleinteilige Einzelhandelsversorgung in Planung sei, könne man dem Vorhaben zustimmen. Auch aufgrund dessen, dass Bergheim-West in diesem Bereich unterversorgt sei.

Erster Bürgermeister Stadel berichtet, dass der Vorhabenträger einen Antrag gestellt habe auf Förderung nach Landeswohnraumförderungsgesetz. Also genau an dieser Stelle entstehe preiswerter Wohnbau.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses zur Abstimmung:

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrages in der **geänderten Fassung mit Stand vom 11.09.2014 (Anlage 08)** zu.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
*Ja 36 Nein 5 Enthaltung 1*



## **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 Haupteerschließung 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 (BImA) befinden, gesichert. Sie sind teilweise noch nicht geräumt bzw. müssen noch freigemacht werden. Bezüglich der im Eigentum der BImA 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 BImA 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

Drucksache:

**0201/2014/BV**

00243391.doc

...

04.1	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.2014, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages Teil 1 <b>(siehe Anlage 02.1 zur Drucksache: 0029/2014/BV)</b>
04.2	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.2014, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages Teil 2 <b>(siehe Anlage 02.2 zur Drucksache: 0029/2014/BV)</b>
04.3	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.2014, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages Teil 3 <b>(siehe Anlage 02.3 zur Drucksache: 0029/2014/BV)</b>
04.4	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 10.01.2014, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages Teil 4 <b>(siehe Anlage 02.4 zur Drucksache: 0029/2014/BV)</b>
05	Muster einer Erklärung zur Bestellung einer Dienstbarkeit, Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>  <b><i>Die Anlage wird zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.09.2014 nachgereicht</i></b>
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 <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
08	1. Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 15.09.2014 <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b> <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.09.2014)</b>