

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0240/2014/BV

Datum:
02.09.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt -
Versorgungszentrum",
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. Oktober 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
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 folgenden Beschluss:

- Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Vorlage vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) wird Bestandteil der Begründung.*
- Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03 zur Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 03 und 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB (Anlage 05 zur Drucksache) wird beschlossen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bau und Umweltausschusses vom 16.09.2014

2 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt - Versorgungszentrum", Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0240/2014/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. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, anlässlich der ersten Beratung des Durchführungsvertrages am 01.07.2014 sei sowohl nach einer Übersicht über publikumswirksame Nutzungen im Bereich des Versorgungszentrums, als auch nach dem Verhältnis zwischen Vermietung und Verkauf der kleineren Ladenflächen gefragt worden. Zur Beantwortung erteilt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel Frau Friedrich; Leiterin des Stadtplanungsamtes, das Wort.

Frau Friedrich erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation den Rahmenplan Bahnstadt. Sie zeigt die bereits bebauten Bereiche und die weiteren folgenden Bauabschnitte. Weiter erläutert Frau Friedrich anhand einer Übersicht die publikumswirksamen Nutzungen. Bezüglich des Verhältnisses zwischen Vermietung und Verkauf der kleineren Gewerbeflächen erklärt sie, dass die Flächen hauptsächlich vermietet würden.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Mumm, Stadträtin Dr. Lorenz, Frau Dr. Ziegler für den Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Markmann

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Das Versorgungszentrum sei überdimensioniert.
- Anlässlich der ersten Beratung des Durchführungsvertrages am 01.07.2014 sei mitgeteilt worden, dass ein Gutachter gegenwärtig mit einer vertiefenden Betrachtung des Gutachtens über die Auswirkungen des Versorgungszentrums auf die angrenzenden Stadtteile beauftragt sei. Des Weiteren würden Gespräche mit dem Einzelhandelsverband geführt. Gebe es hierüber bereits Ergebnisse?
- Die Entwicklung eines neuen Stadtteils berge viele Unbekannte.
- Welche „neuen Warenangebote“ würden angeboten? Wie sei das Preisniveau?
- Werde es weiterhin einen Anbieter im Bereich des „Billigsortiments“, wie beispielsweise dem bisherigen „Aldi-Markt“ geben?
- Sei bereits eine Investorenanfrage zur Errichtung eines Seniorenheimes eingegangen?

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt führt aus, es habe eine Erörterung mit dem Gutachter bezüglich der Auswirkung des Versorgungszentrums auf die angrenzenden Stadtteile gegeben. Dieser habe keine Abweichungen von der bisherigen Stellungnahme feststellen können. Richtig sei, dass die zukünftige Entwicklung nur „erahnbar“ sei, viele Punkte beruhten zwangsläufig auf Annahmen. Negative Auswirkungen auf die anliegenden Stadtteile seien nicht belegt. Es gebe keine festen Daten, wie sich das Gewerbe in der Bahnstadt im Detail entwickeln werde. Die Größe der Verkaufsflächen könne vom Gutachter nicht festgelegt werden, dies sei eine politische Entscheidung.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist darauf hin, dass das Angebot des Versorgungszentrums über den Bedarf des Stadtteils Bahnstadt hinaus gehe. Dies sei jedoch von Beginn an bekannt gewesen.

Frau Winterer vom Amt für Wirtschaftsförderung erläutert, die Eröffnung eines „Scheck-In“-Marktes sei geplant. Dieser gehöre zum Edeka-Verbund. Das Warensortiment weise eine besondere Tiefe und Breite auf. So gebe es von einer Warengruppe verschiedene Markenangebote in verschiedenen Preiskategorien. Hier solle ein „Scheck-In“ von besonderer Qualität entstehen. Der bisher vorhandene „Aldi-Markt“ werde nicht verdrängt. Dieser bekomme einen neuen Standort innerhalb des Versorgungszentrums. Der Aldi-Konzern habe sich hierauf bereits mit dem Entwickler des Versorgungszentrums verständigt.

Im weiteren Verlauf bittet Stadträtin Dr. Meißner, die Übersicht über die „publikumswirksamen Nutzungen“ den Mitgliedern des Gremiums zuzusenden. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt dies zu.

Bezüglich der Frage, ob bereits eine Investorenanfrage für ein Seniorenheim in der Bahnstadt vorliege, berichtet Frau Friedrich, dass bisher keine Anfrage eines Investors eingegangen sei. Grundsätzlich sei die Errichtung eines Seniorenheims in der Bahnstadt möglich. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel ergänzt hierzu, dass die Bahnstadt barrierefrei zugänglich sei.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel ruft nach der Abstimmung zu TOP 1 zur Abstimmung zu TOP 2 auf. Er stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:02:01 Stimmen

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag
an die Verwaltung
Ja 10 Nein 2 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2014

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Ja 37 Nein 5

Begründung:

1. Beschreibung des Vorhabens

Südlich der Czernybrücke soll auf dem von bestehender Eppelheimer Straße und den geplanten Straßen Galileistraße, Da-Vinci-Straße und Grüne Meile begrenzten Baufeld C5 ein gemischt genutzter Gebäudekomplex entstehen, der neben Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss auch Wohnungen und Büros beinhaltet.

Die Firma Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH hat für dieses Vorhaben eine Planung entwickelt, die die städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt berücksichtigt: um einen zentralen Platz gruppieren sich drei Baukörper, die im Erdgeschoss neben einem Vollsor-timeter, einem Discounter und einem Drogeriemarkt kleinere Ladenlokalflächen und Gastro-nomieeinheiten beinhalten. In vier Obergeschossen befinden sich vorrangig Wohnungen. Im zur Czernybrücke orientierten Gebäudeteil sollen Büroflächen und im ersten Obergeschoss eine Kindertagesstätte entstehen. Der Gebäudekomplex wird mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut, deren Erschließung ebenso wie die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe über die Da-Vinci-Straße erfolgt.

2. Planungsrecht

Das erforderliche Planungsrecht für das Vorhaben soll über die Aufstellung eines vorhabenbe-zogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat dafür mit Schreiben vom 20.09.2012 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Ge-mäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg fand bereits vor Einleitungsbeschluss eine Veranstaltung statt, in der der Vorhabenträger die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung informierte. Die Einleitung des Verfahrens wurde am 25.10.2012 vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0411/2012/BV). Der Einleitungsbeschluss wurde am 07.11.2012 im Stadtblatt veröffentlicht.

3. Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf

In der Zeit vom 06.05.2013 bis einschließlich 03.06.2013 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbe-teiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch statt. In diesem Zeitraum lagen die Planunterlagen im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus und waren im Internet ein-zusehen. Eine öffentliche Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 16.05.2013 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt kei-ne Äußerungen vorgebracht.

Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregun-gen vorgetragen, die teilweise im Planentwurf berücksichtigt wurden.

4. Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. In der Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss wurde Klärungsbedarf hinsichtlich der Lage der Freifläche der Kindertagesstätte und der Standorteignung (z.B. Korkeiche) einzelner Pflanzen signalisiert. Die Rücksprache mit dem Vorhabenträger ergab, dass für die Freifläche der Kindertagesstätte in der Planung keine Alternative mit einer ausreichend großen Fläche vorhanden ist. Der Lärmeintrag von der Eppelheimer Straße kann durch eine ausreichend hohe Attika reduziert werden. Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Die in der Pflanzliste aufgeführten mediterranen Arten sind für die Bepflanzung eines Innenhofes vorgesehen und sind grundsätzlich für diesen Standort geeignet.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 26.03.2014 im Stadtblatt.

In der Zeit vom 03.04.2014 bis einschließlich 02.05.2014 bestand die Gelegenheit, den Bebauungsplan, die Entwurfsbegründung einschließlich des Umweltberichts, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Technischen Bürgeramt und im Internet einzusehen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 21.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet. Im Rahmen dieses Beteiligungsschritts wurden Hinweise vorgebracht, die teilweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, größtenteils jedoch keine Relevanz für den Bebauungsplan haben und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Diese Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Bedenken zur Versiegelung und der Pflanzliste wurden in einer gemeinsamen Stellungnahme der Umwelt- und Naturschutzverbände LNV, BUND und NABU geäußert. Der Handelsverband Nordbaden trug Bedenken zur geplanten Größe der Einzelhandelsfläche des Vorhabens vor. Die Stellungnahmen sind als Anlage 02 zur Drucksache beigefügt, die Behandlung der Sachverhalte ist in Anlage 01 zur Drucksache dargestellt.

5. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraph 12 Baugesetzbuch).

Der Abschluss des vom Vorhabenträger unterzeichneten Vertrags ist vor der Beschlussfassung über diese Drucksache (Abwägungs- und Satzungsbeschluss) zu beschließen.

Wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrags sind:

- die Verfügbarkeit der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke,
- die Herstellung der notwendigen äußeren Erschließung durch die Stadt Heidelberg,
- die Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans,

- ein Konzept der Barrierefreiheit,
- die Sicherung eines Wegerechts,
- die Einhaltung energetischer Vorgaben,
- Regelungen, die die Bauzeit betreffen,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen.

6. Satzungsbeschluss

Nach der Offenlage des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in der Begründung. Der bis zur Gründung des Bezirksbeirats Bahnstadt zuständige Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt wurde in der Vorberatung zum Offenlagebeschluss (Drucksache 0029/2014/BV) beteiligt, eine erneute Beteiligung des Bezirksbeirats zum Satzungsbeschluss ist nicht vorgesehen.

Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans blieben gegenüber der Fassung zur Offenlage unverändert. Mit dem zu fassenden Satzungsbeschluss werden die Voraussetzungen für eine Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben vorliegen.

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 kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnungen und Büros realisiert werden.
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. Die ohngebiete der Bahnstadt und Teile Bergheims liegen im 500-Meter-Radius des Versorgungszentrums, das somit fußläufig gut erreichbar ist.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
03	Vorhaben- und Erschließungsplan Anlagen 03.1 bis 03.4 (Teil 1 - 4)
04	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
05	Begründung zum Bebauungsplan
06	Städtebauliche Wirkungsanalyse