

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0013/2018/BV

Datum:
17.01.2018

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt
Einrichtungshaus
hier: Durchführungsvertrag**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|-----------------------------|-----------------|-------------|---|--------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 30.01.2018 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Gemeinderat | 01.03.2018 | 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:

Dem Abschluss des beigefügten Vertragsentwurfs wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag: |
|---|---------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| Keine | |
| | |
| Einnahmen: | |
| Keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| Die Kosten des Vorhabens und des Vertrages trägt der Vorhabenträger | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Zur Realisierung des geplanten Einrichtungshauses in der Bahnstadt soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Dazu ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein Durchführungsvertrag zu schließen.

Begründung:

Die Löwengrund Immobilien GmbH (Vorhabenträger) hat das westlich des Bauhauses in der Bahnstadt gelegene Grundstück erworben und plant die Errichtung eines XXXLutz-Einrichtungshauses. Das Vorhaben der Vorhabenträgerin bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans sowohl bezüglich der zulässigen Nutzung, als auch der bebaubaren Fläche. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

Mit Schreiben vom 13.01.2015 hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen (Drucksache 0020/2015/BV). In der Sitzung am 25.07.2017 hat der Gemeinderat die Offenlage des Entwurfs beschlossen (Drucksache 0205/2017/BV). Die Offenlage hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird die Errichtung eines XXXLutz-Einrichtungshauses mit einer auf vier Geschosse verteilten Verkaufsfläche von bis zu 28.100 m² ermöglichen. In einer ersten Ausbaustufe wird eine Verkaufsfläche von 22.750 m² realisiert. Die restliche, grundsätzlich zulässige Verkaufsfläche, kann optional aktiviert werden. Hierzu bedarf es gegebenenfalls einer Anpassung des Durchführungsvertrages.

Der Durchführungsvertrag regelt insbesondere:

- die Durchführungsverpflichtung gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans mit zeitlichem Rahmen,
- städtebauliche Vorgaben,
- Einhaltung des Passivhausstandards,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Artenschutz,
- Regelungen zur Erschließung,
- Kostentragung,
- Konzept der Barrierefreiheit.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Ein Konzept der Barrierefreiheit als Anlage des Vertrages wurde erstellt und mit dem Beirat von Menschen mit Behinderungen abgestimmt.

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: |
|--------------------------|-------------------|---|
| QU2 | + | Investitionen fördern, die gleichermaßen einen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. Begründung: Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wird eine Investition ermöglicht, die den Nachhaltigkeitskriterien der Bahnstadt (wie Energieeffizienz, Dachbegrünung) entspricht. Die Ansiedlung eines Einrichtungshauses stärkt die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg und schafft 200 bis 300 Arbeitsplätze. Ziel/e: |
| SL5/SL6 | + | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die nach Aufgabe der Nutzung als Bahnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings nachgenutzt werden soll. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | Entwurf des Durchführungsvertrages (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!) |
| 02 | Anlage 1.1 des Vertrages, Lageplan |
| 03 | Anlage 1.2 des Vertrages, Bebauungsplanentwurf mit dem Stand vom 12.12.2017 |
| 04 | Anlage 1.3 des Vertrages, Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Stand vom 18.04.2017 |
| 05 | Anlage 1.4 des Vertrages, Zielgruppenorientiertes Konzept zur Barrierefreiheit vom 04.04.2016 |
| 06 | Anlage 1.5 des Vertrages, Lageplan Fläche für Ersatzmaßnahmen gem. § 7 Absatz 9 |
| 07 | Anlage 1.6 des Vertrages, Lageplan Fläche für Ersatzmaßnahmen gem. § 7 Absatz 10 |