

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0021/2018/BV**

Datum:  
19.01.2018

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt -  
Fitnesscenter“ Einleitungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	21.02.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	06.03.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	12.04.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss und der Bezirksbeirat Bahnstadt empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die regionale Unternehmensgruppe Fitness Park Pfitzenmeier plant den Bau eines neuen Fitnesscenters in der Bahnstadt und hat einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts dient die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

## **Begründung:**

### **1. Vorbemerkung**

Das Grundstück umfasst eine Fläche von circa 9200 m<sup>2</sup>. Das bauliche Konzept orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und beinhaltet zur Eppelheimer Straße ein Foyer, das durch beidseitig angeordnete Gastronomieflächen eingerahmt wird. Das Gastronomieangebot soll zur Belebung der Erdgeschosszone beitragen. Zur Czernybrücke soll eine Platzfläche sowie Bereiche für die Außengastronomie entstehen. Die Fitnessnutzung ist ab dem ersten Obergeschoss bis zum Dachgeschoss vorgesehen.

Baurechtlich notwendige Stellplätze sollen auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Vorgaben der Entwicklungsmaßnahme wie der Passivhausstandard und die Dachbegrünung sollen umgesetzt werden.

Im weiteren Planungsprozess wird das vorliegende Baukonzept (siehe Anlage A 02 zur Drucksache) noch detailliert auszuarbeiten sein. Unter anderem sind die Übergänge zu den öffentlichen Flächen zu prüfen und die Fassadengestaltung ist zu optimieren.

Das westlich der Czernybrücke gelegene Grundstück ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Daher ist für die Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts für den Neubau des Fitnesscenters die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

### **2. Verfahren**

Mit Schreiben vom 06.12.2017 beantragt die Firma Fitness Park Pfitzenmeier die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Gemäß Paragraph 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 Vorhabenträger Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde; er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung eines Planverfahrens besteht nicht.

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.

Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg hat der Vorhabenträger am 16.01.2018 in seinem Fitnesscenter in der Speyerer Straße eine Informationsveranstaltung durchgeführt, in der Ziele und Zwecke des Vorhabens vorgestellt und mit der Öffentlichkeit diskutiert wurden. Das Protokoll der Veranstaltung ist als Anlage 04 beigefügt. Es wurden keine wesentlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert.

Mit dem Einleitungsbeschluss wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen erfolgt im Laufe des Bebauungsplanverfahrens.

## 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Die Ansiedlung eines Fitnesscenters erfolgt auf der Stadterweiterungsfläche Bahnstadt in integrierter Lage. Die Fläche wird im Sinne eines Flächenrecyclings umgenutzt und verdichtet bebaut.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
02	Bau- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers
03	Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
04	Protokoll Informationsveranstaltung