

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0013/2018/BV

Datum:
17.01.2018

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt
Einrichtungshaus
hier: Durchführungsvertrag**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 05. März 2018

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.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.01.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.01.2018

13 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt Einrichtungshaus hier: Durchführungsvertrag Beschlussvorlage 0013/2018/BV

Herr Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und führt kurz in das Thema ein. Befangenheit wird nicht angezeigt. Mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes solle das erforderliche Baurecht für den Bau eines Einrichtungshauses geschaffen werden, hierzu sei ein Durchführungsvertrag erforderlich.

Der vorliegende Vertrag regle den ersten Bauabschnitt, im Wesentlichen Realisierung der Festlegungen des Bebauungsplanes, Fristen, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen, Erschließung und Einhaltung des Passivhausstandards.

Er erwähnt den angekündigten Sachantrag von BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN und erteilt Stadtrat Steinbrenner das Wort. Stadtrat Steinbrenner stellt den **Antrag**:

Die Parkplatzfläche des Einrichtungshauses muss aus versickerungsfähiger Oberfläche bestehen, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken.

Zur Begründung erläutert er, dass die Fraktion akzeptiert habe, dass aus betrieblichen Gründen keine Tiefgarage vorgesehen sei, aber ersatzweise sollte zumindest die Parkplatzfläche versickerungsfähig sein.

Herr Erster Bürgermeister Odszuck fragt nach, ob die Einhaltung des Entwässerungskonzeptes für die Bahnstadt gemeint sei, nach dem 50 Prozent des Regenwassers versickert werden muss. Dies halte der Vorhabenträger ein.

Daraufhin zieht Stadtrat Steinbrenner den Antrag zurück.

Frau Weithäuser sowie Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg erkundigen sich nach den Prüfungen zur Barrierefreiheit.

Herr Hornung, Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, erklärt, dass dies im Rahmen des auf das Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werde. Herr Erster Bürgermeister Odszuck verweist auf das angefügte Konzept zur Barrierefreiheit. Daraufhin stellt Herr Erster Bürgermeister Odszuck den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 11:00:01 Stimmen

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Dem Abschluss des beigefügten Vertragsentwurfs wird zugestimmt.

gezeichnet

Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 11 Nein 00 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 01.03.2018

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Nein 2 Enthaltung 1

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
08	Sachantrag der Fraktion Bündnis'90/Die Grünen vom 30.01.2018 (Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.01.2018)