

Drucksache:
0256/2019/BV

Datum:
28.08.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt –
Fitnesscenter"
hier: Durchführungsvertrag**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 30. März 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	17.09.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	03.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	26.03.2020	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 dem Abschluss des als Anlage 01 beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrags zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• Folgekosten können durch die Pflege von bis zu vier Bäumen entstehen.	

Zusammenfassung der Begründung:

An der Eppelheimer Straße ist die Errichtung eines Fitnesscenters geplant. Das erforderliche Baurecht soll durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Dazu ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2019

19 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofs-Fitnesscenter“ hier: Durchführungsvertrag Beschlussvorlage 0256/2019/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus. Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt. Auf Nachfrage werden keine Befangenheiten angezeigt.

Erster Bürgermeister Odszuck führt kurz in die Regelungen des Vertragsentwurfs ein. Er verweist auf den als Tischvorlage vorliegenden Sachantrag der SPD-Fraktion und erteilt Stadtrat Michelsburg das Wort.

Stadtrat Michelsburg stellt für die Fraktion der SPD folgenden **Antrag**:

Beim Entwurf des Durchführungsvertrages schlägt die SPD-Fraktion folgende Änderungen vor:

§1c soll folgendermaßen geändert werden: Errichtung einer Tiefgarage für Kraftfahrzeuge und Fahrräder. Darin werden die baurechtlich erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrstellplätze angeordnet. Darüber hinaus werden ~~Kraftfahrzeugstellplätze für Kurzzeitparker angeboten, soweit möglich~~, NextBike-Stellplätze eingerichtet. Außerdem sollen Dauerparkplätze für die Beschäftigten in der Bahnstadt angeboten werden.

In dem vorab verschickten Sachantrag (vergleiche Anlage 08 zur Vorlage) sei noch vorgeschlagen worden §1d des Durchführungsvertrages zu streichen. Dies sei ein Fehler und werde nicht beantragt.

Stadtrat Michelsburg begründet den Antrag damit, dass mehr Parkplätze vorgesehen seien, als baurechtlich notwendig. Daher sei es sinnvoll, auf einen Teil der Kurzzeitparkplätze in der Tiefgarage zu verzichten und stattdessen Abstellplätze für Fahrräder zu errichten, sowie eine NextBike-Station einzurichten, die bislang nicht vorgesehen sei. Es sollten auch eher Dauerparkplätze für Mitarbeiter vorgesehen werden, die fehlten. In der Nähe seien das Nahversorgungszentrum und das Kino mit vielen Parkplätzen. Um das Ziel zu erreichen, den Fahrzeugverkehr in der Stadt zu reduzieren, müsse man weniger Kfz-Parkplätze und stattdessen mehr Fahrradabstellmöglichkeiten anbieten. An dieser Stelle führe auch die Haupt-Radverkehrs-Achse vorbei. Es sei zu vermuten, dass die Nutzer des Fitnesscenters eher mit dem Fahrrad als mit dem Auto kämen. Bei den Fitnessanlagen am Adenauerplatz und am Bismarckplatz sei zu sehen, dass dort weit mehr Fahrräder stünden als Fahrradabstellplätze vorhanden seien.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Leuzinger, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Dr. Weiler-Lorenz, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Michelsburg

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Sei mit dem Antrag nicht beabsichtigt die Anzahl der Kurzzeit-Kfz-Stellplätze zu reduzieren und dafür in Dauerparkplätze umzuwandeln?
- Gewünscht sei, die Anzahl der Kfz-Stellplätze zugunsten von Fahrrädern zu reduzieren.
- Man habe überlegt, eine Tiefgaragenebene zu streichen.

- Die Schaffung von Dauerparkplätzen wiederlaufe dem verkehrspolitischen Ziel, den Kfz-Verkehr zu reduzieren. Die Stadt habe keinen Einfluss auf die Preisgestaltung und die Nutzung.
- Das Projekt liege in einer Kaltluftstrombahn und sei an dieser Stelle nicht gewünscht, man werde deshalb erneut gegen das Projekt stimmen.
- Habe man später noch Einfluss auf die Anzahl der Fahrradabstellplätze?
- Sei nicht durch die Einbindung in das städtische Parkleitsystem eine Einflussnahme möglich?
- Es müsse vermieden werden, dass später Fahrräder wild abgestellt würden.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, der Vorhabenträger habe die Erfahrung gemacht, dass Sportler auf dem Weg ins Fitnessstudio zumeist nicht das Fahrrad nutzen würden. Der Vorhabenträger werde Fahrradabstellplätze in nicht geringem Umfang bauen, auch wenn er annehme, dass diese in diesem Umfang nicht benötigt würden. Man könne natürlich beschließen, eine höhere Anzahl zu schaffen. Es sei allerdings für den Vorhabenträger problematisch, die Anzahl der Kfz-Stellplätze zu reduzieren, nicht ohne Grund habe er sehr hohe Investitionen für eine dreigeschossige Tiefgarage eingeplant.

Frau Ott vom Stadtplanungsamt ergänzt, dass nach den Regelungen des Durchführungsvertrags die Möglichkeit vorzusehen sei, in das städtische Parkleitsystem eingebunden zu werden. Dies werde der Vorhabenträger anstreben, wenn der Bedarf für das Fitnesscenter dies erlaube. Zunächst sei beabsichtigt, den Bedarf des Fitnesscenters zu decken. Es gebe insoweit noch keine konkrete Planung, die Kfz-Stellplätze als Kurzzeitparkplätze anzubieten.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert weiter, dass sich der Mietpreis von Kurzzeitparkplätzen über den Markt regeln würden. Der Vorhabenträger werde bei einem höheren Bedarf seiner Kunden an Fahrradabstellplätzen später sicher reagieren. Die Auswirkungen des Antrags müssten noch geprüft werden. Man könne aber wohl eine entsprechende Klausel in den Durchführungsvertrag aufnehmen, dass später bei Bedarf Kfz-Stellplätze in Fahrradabstellplätze umgewandelt werden sollen.

Nach kurzer Diskussion stellt Stadtrat Michelsburg folgenden modifizierten **Antrag**, über welchen Erster Bürgermeister Odszuck abstimmen lässt:

Beim Entwurf des Durchführungsvertrages schlägt die SPD-Fraktion folgende Änderung vor:

Sofern es der Bedarf erfordert, müssen Autoabstellplätze in Fahrradstellplätze umgewandelt werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 09:00:05 Stimmen

Erster Bürgermeister Odszuck stellt abschließend den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit der oben beschlossenen Änderung zur Abstimmung:

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses:

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss (**Ergänzungen fett dargestellt**):*

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 01 beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrags **mit folgender Ergänzung** zu:*

Soweit es der Bedarf erfordert, müssen Autoabstellplätze in Fahrradstellplätze umgewandelt werden.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 12 Nein 02 Enthaltung 00

Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2019

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2020

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt – Fitnesscenter" hier: Durchführungsvertrag Beschlussvorlage 0256/2019/BV

Stadträtin Dr. Schenk teilt mit, dass Sie zwar rechtlich nicht als befangen gelte, jedoch dennoch den Sitzungsbereich verlasse und nicht an der Diskussion teilnehmen werde. Im Anschluss nimmt Stadträtin Dr. Schenk im Gastbereich Platz. Weitere Befangenheiten werden nicht gemeldet.

Erster Bürgermeister Odszuck begrüßt Herrn Schenk, Vertreter der Fitnesspark Verwaltung GmbH Schwetzingen, der für Fragen zur Verfügung stehe.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert die Vorlage mit ihrer Historie seit dem Bau- und Umweltausschuss vom 17.09.2019 und die entstandene Verzögerung durch die Aufhebung der Ausschreibung bezüglich der Gneisenaubrücke. Es sei eine gute Lösung für die gemeinsame Bauphase gefunden worden. Weiter verweist er auf die Erste Ergänzung (Anlage 09 zur Drucksache 0256/2019/BV). Der Entwurf des Durchführungsvertrags sei entsprechend geändert (Anlage 10 zur Drucksache 0256/2019/BV), ebenso wie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 11 zur Drucksache 0256/2019/BVI und der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 12 zur Drucksache 0256/2019/BV). Diese seien nun Grundlage der Beschlussfassung.

Stadtrat Bartesch meldet sich zu Wort um zu erfahren wie hoch der zusätzliche Energiebedarf für das vierte Tiefgaragengeschoss sei und zu welchem Zeitpunkt im Betrieb des Passivhauses sich die Kosten amortisieren würden.

Erster Bürgermeister Odszuck begründet den Bedarf des vierten Tiefgaragengeschosses nicht nur mit der erweiterten Haustechnik, sondern auch mit dem Gremienwunsch nach einer Erweiterung der Fahrradstellplätze im 1. Untergeschoss.

Herr Schenk führt zusätzlich aus, dass er auf die Frage zur Ökobilanz des vierten Tiefgaragengeschosses keine Antwort geben könne. Das Vorhaben werde mit drei Schwimmbädern einen enormen technischen Aufwand erfordern und um den Passivhausstandard einhalten zu können, seien Lüftungsanlagen notwendig, die die Dimension einer Halle erreichten. Dies führe zum Flächenmehrbedarf.

Stadträtin Dr. Meißner wünscht sich, dass das erste Tiefgaragengeschoss vor allem für Fahrradfahrer reserviert sein solle.

Erster Bürgermeister Odszuck legt dar, dass die Baukonzeption das erste Tiefgaragengeschoss ohnehin bereits für Fahrradstellplätze vorgesehen habe.

Frau Lachenicht merkt zum vierten Tiefgaragengeschoss an, dass das Baugebiet in der Wasserschutzgebietszone 3 B des Wasserwerks Mannheim-Rheinau liege. Durch den Bau des vierten Untergeschosses erreiche das Bauwerk den Schwankungsbereich des Grundwassers und stelle bei der Errichtung eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch mögliche Verunreinigungen dar. Daher müsse das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie im Vorfeld dafür eine wasserrechtliche Genehmigung im Einvernehmen mit der Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft Energie AG (MVV Energie) und der Stadt Mannheim erwirken, damit der Bau des 4. Geschosses als solches genehmigungsfähig sei.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz gibt als Anmerkung und persönliche Erklärung den Hinweis zu Protokoll, dass das Bauvorhaben in der Frischluftschneise liege und diese dadurch erheblich beeinträchtigt. Aus diesem Grund stimmte er bisher jedes Mal gegen das Bauvorhaben.

Erster Bürgermeister Odszuck lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Berücksichtigung des neuen Entwurfs des Durchführungsvertrages (Anlage 10 zur Drucksache 0256/2019/BV) abstimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung (Änderungen fett hervorgehoben):

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:
Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage ~~04~~ **10** beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrags zu.*

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 12 Nein 01 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 26.03.2020

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Vorhabenträgerin (VT) hat zwei nördlich der Eppelheimer Straße gelegene Grundstücke von der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt GmbH und der Stadt erworben. Nördlich des Grundstücks befindet sich durch einen Weg getrennt die Bahnlinie Heidelberg/Mannheim. Auf dem Gelände westlich des Grundstücks wird in Verlängerung der Da-Vinci-Straße eine Fuß- und Radwegbrücke über die Bahnanlage geplant. Der Baubeginn der Fuß- und Radwegbrücke wird voraussichtlich im Herbst 2019 erfolgen. Im Osten des Grundstücks befindet sich die Czernybrücke.

Das Vorhaben bedarf bezüglich Art und Maß der zulässigen Nutzung der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Baurecht soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

2. Vorhaben

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt ein Fitnesscenter mit Badebereich, Gastronomie- und Veranstaltungsräumen zu errichten. Unter dem Gebäude wird eine dreistöckige Tiefgarage entstehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über ein Trogbauwerk als Bestandteil des Brückenbauwerkes erfolgen. Sie wird die Bebauung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung realisieren.

Fahrradabstellplätze befinden sich sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch, nordwestlich des Gebäudes. Dabei werden auch Fahrräder mit Anhänger und Rollstuhlfahrräder berücksichtigt. In der Tiefgarage werden voraussichtlich mehr Kfz- Stellplätze entstehen, als baurechtlich erforderlich. Soweit möglich werden Stellplätze als Kurzzeitparkplätze angeboten. Eine Einbindung in das städtische Parkleitsystem ist möglich. Es werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Soweit der Bedarf sich ergibt, soll das Angebot zu einem späteren Zeitpunkt ausgeweitet werden.

Der Rahmenplan Bahnstadt sieht für dieses Baufeld straßenbegleitende Alleebäume vor. Zu Beginn der Planung sollten auf den Vertragsgrundstücken acht Alleebäume entlang der Eppelheimer Straße entstehen. Nach der aktuellen Planung können aufgrund des Raumbedarfs nur vier straßenbegleitende Alleebäume auf dem Vertragsgrundstück tatsächlich realisiert werden. Vier weitere Bäume sollen im Rahmen der planerischen Neugestaltung der Eppelheimer Straße im öffentlichen Raum vorgesehen werden.

Eine weitere Begrünung erfolgt an der südöstlichen Seite des Gebäudes zur Czernybrücke, sowie in Form einer intensiven und extensiven Dachbegrünung.

3. Verfahrensstand

Auf Antrag der Vorhabenträgerin beschloss der Gemeinderat am 12.04.2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der das erforderliche Planungsrecht schaffen soll. Am 28.03.2019 beschloss der Gemeinderat die Offenlage des Entwurfs. Gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) muss vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, mit dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung ihres Vorhabens in einer angemessenen Frist verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin hat ihr Projekt dem Gestaltungsbeirat der Stadt Heidelberg vorgestellt. Eine Erläuterung der Vorhabenträgerin zu den angesprochenen Punkten ist als Anlage 7 dieser Vorlage beigefügt. Eine Fassadenbegrünung wurde ebenfalls diskutiert, wird aber von der Vorhabenträgerin aufgrund der großflächigen Glasanteile und der Gestaltungselemente als nicht realisierbar gesehen.

4. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Neben der Realisierungspflicht können weitere Regelungen Gegenstand eines Durchführungsvertrages sein. Im vorliegenden Entwurf sind dies im Wesentlichen

- Abstimmungsvereinbarungen zu Gestaltungsfragen,
- Abstimmungsvereinbarungen zum Bau der benachbarten Fuß- und Radwegebrücke in der verlängerten Da-Vinci-Straße,
- Umweltthemen wie Passivhausstandard, Entwässerung, Dachbegrünung und Artenschutz,
- Mobilitätsthemen wie Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, Fahrräder mit Anhänger, Rollstuhlfahrer,
- Konzept der Barrierefreiheit, die VT wird weitgehend barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der jeweiligen Nutzungseinheiten berücksichtigen (Nicht möglich ist dies aus Sicherheitsgründen für die Saunen und die Badebecken. Saunen können nicht mit einem Rollstuhl befahren werden. Für die Badebecken werden keine Einstiegshilfen in Form von Hubliften geplant.),
- Kostentragung für das Verfahren, das Vorhaben, Anpassungen im öffentlichen Raum,
- Regelungen zu einer provisorischen Zufahrt zur Tiefgarage, sollte es Verzögerungen beim Bau der Fuß- und Radwegebrücke geben.
- Erstattung der Kosten für die Pflanzung von 4 Alleebäumen im öffentlichen Raum an der Eppelheimer Straße,
- Vertragsstrafen unter anderem hinsichtlich der Baumstandorte.

5. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde in Form des als Anlage 1.4 zum Durchführungsvertrag beigefügten Konzepts der Barrierefreiheit beteiligt.

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 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		Begründung: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines verdichteten Ensembles am Beginn der Eppelheimer Straße
MO7	+	Ziel/e: „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Mit der baulichen Entwicklung des Ensembles wird ein publikumswirksames Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu einer Straßenbahnhaltestelle geschaffen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Durchführungsvertrags ALT (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Lageplan, Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages
03	Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages ALT
04	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages ALT
05	Konzept der Barrierefreiheit, Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages
06	Planungsstand Gneisenaubrücke, Anlage 1.5 des Durchführungsvertrages
07	Schreiben der ap88 Architekten Partnerschaft mbB vom 12.08.2019 (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)
08	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 17.09.2019 Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019
09	Erste Ergänzung zur Drucksache vom 14.02.2020
10	Entwurf des Durchführungsvertrages NEU (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)
11	Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 17.01.2020 NEU
12	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.02.2020 NEU