

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Einkaufsmarkt Emmertsgrund-Nord"
hier: Einleitung eines Planverfahrens**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 27. Juni 2007

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	15.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Boxberg, Emmertsgrund	22.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	21.06.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss sowie die Bezirksbeiräte Boxberg und Emmertsgrund empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 5 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien)
A 2	Entwurf Neubau eines Marktes mit 90 Stellplätzen
A 2.1	Standortlage
A 2.2	Übersichtsplan
A 2.3	Schnitte
A 3	3D-Animation
A 4	GMA-Gutachten vom Januar 2007
A 5	Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sitzung des Bauausschusses vom 15.05.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.05.2007

5 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Emmertsgrund –Nord“
hier: Einleitung eines Planverfahrens**
Beschlussvorlage 0163/2007/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit.
Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:
Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff bittet bei der Planung des Einkaufsmarktes folgende Punkte zu klären und mit dem Bauherren zu verhandeln:

- 1) Wo soll die Entlüftungsanlage des Marktes eingebaut werden? Sie soll so gegen Lärm gedämmt sein, damit die östlichen Anlieger und die Kindertagesstätte Buchwaldweg nicht belästigt werden.
- 2) Die Parkplätze sollen auf 50 reduziert werden – die Anzahl von 90 wird als zu groß angesehen. Für den Lidl-Markt in Kirchheim, ein Stadtteil mit höherer Einwohnerzahl und Besucherfrequenz, sind ebenfalls 90 Stellplätze vorgesehen.
- 3) Zwischen den Parkplätzen sollen zur Beschattung in ausreichenden Abständen Bäume gepflanzt werden.
- 4) Die westlich gelegene Aufböschung ist so zu konstruieren, dass sie gleichzeitig als Sichtschutz gegenüber dem Parkplatz dient. Sie soll begrünt werden.
- 5) Zur Auflockerung der eintönigen Ladenfront sollen vor dieser und in ausreichendem Abstand Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.
- 6) Die steile Böschung nördlich, die die Anlieferungseinfahrt zum Parkplatz hin begrenzt soll flacher ausgebildet (ist bei Reduzierung der Parkplatzanzahl möglich) und ebenfalls begrünt werden.
- 7) Die Stützmauer östlich – unterhalb der Kita – ist mit Rankgerüst und Rankpflanzen auszurüsten.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg sagt die Prüfung zu.

Beschussempfehlung der Verwaltung

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 5 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

gez.
Prof. Dr. Raban von der Malsburg
Erster Bürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Enthaltung 01

Sitzung der Bezirksbeiräte Boxberg und Emmertsgrund vom 22.05.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung der gemeinsamen Sitzung Boxberg-Emmertsgrund am 22.05.2007

1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Emmertsgrund-Nord“ hier: Einleitung eines Planverfahrens** Beschlussvorlage 0163/2007/BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Das Ergebnis des Bauausschusses vom 15.05.2007 wird zur Kenntnis verteilt.

Von Seiten der Bezirksbeiräte wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert das Projekt und beantwortet zusammen mit Frau Erdkamp von der Heidelberger Wirtschafts- und Entwicklungsgesellschaft mbH die Fragen der Bezirksbeiräte.

Es melden sich zu Wort.

Bezirksbeirat Jelen (Emmertsgrund), Bezirksbeirat Petzold (Boxberg), Stadtrat Schladitz, Bezirksbeirat Mantei (Boxberg), Bezirksbeirätin Dr. Mollenkopf (Emmertsgrund), Bezirksbeirätin Jessberger (Emmertsgrund), Bezirksbeirat Schwall (Boxberg), Bezirksbeirätin Kolrust (Emmertsgrund), Bezirksbeirat Prof. Dr. Kreye (Emmertsgrund), Bezirksbeirätin Falk (Emmertsgrund), Bezirksbeirat Pipusz (Emmertsgrund), Bezirksbeirätin Douedari-Fetzer (Emmertsgrund).

Wie schon in der letzten gemeinsamen Sitzung befürworten beide Gremien mit deutlicher Mehrheit das Drei-Märkte-Konzept.

Die im Bauausschuss festgehaltenen Punkte werden von beiden Gremien übernommen, wobei ein Punkt ergänzt wird:

zu 1) Zusatz: Außerdem darf keine Belästigung durch Abluft stattfinden.

Hinweis zu Punkt 6):

Die steile Böschung befindet sich auf der **westlichen** – nicht nördlichen – Seite.

Des Weiteren wird angeregt, den Zugang zum Markt von der Waldseite her zu ermöglichen.

Danach lässt Herr Schmidt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen:

Abstimmungsergebnis Boxberg: beschlossen mit 06 : 01 : 00 Stimmen

Abstimmungsergebnis Emmertsgrund: beschlossen mit 08 : 01 : 00 Stimmen

gez.

Hans Joachim Schmidt

Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

Sitzung des Gemeinderates vom 21.06.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des 21.06.2007

6 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Emmertsgrund-Nord“
hier: Einleitung eines Planverfahrens**
Beschlussvorlage 0163/2007/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft den Tagesordnungspunkt auf und hebt die von Stadträtin Dr. Greven-Aschoff in der Bauausschusssitzung vom 15.05.2007 eingebrachten Punkte hervor.

- 1) Wo soll die Entlüftungsanlage des Marktes eingebaut werden? Sie soll so gegen Lärm gedämmt sein, damit die östlichen Anlieger und die Kindertagesstätte Buchwaldweg nicht belästigt werden.
- 2) Die Parkplätze sollen auf 50 reduziert werden – die Anzahl von 90 wird als zu groß angesehen. Für den Lidl-Markt in Kirchheim, ein Stadtteil mit höherer Einwohnerzahl und Besucherfrequenz, sind ebenfalls 90 Stellplätze vorgesehen.
- 3) Zwischen den Parkplätzen sollen zur Beschattung in ausreichenden Abständen Bäume gepflanzt werden.
- 4) Die westlich gelegene Aufböschung ist so zu konstruieren, dass sie gleichzeitig als Sichtschutz gegenüber dem Parkplatz dient. Sie soll begrünt werden.
- 5) Zur Auflockerung der eintönigen Ladenfront sollen vor dieser und in ausreichendem Abstand Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.
- 6) Die steile Böschung nördlich, die die Anlieferungseinfahrt zum Parkplatz hin begrenzt soll flacher ausgebildet (ist bei Reduzierung der Parkplatzanzahl möglich) und ebenfalls begrünt werden.
- 7) Die Stützmauer östlich – unterhalb der Kita – ist mit Rankgerüst und Rankpflanzen auszurüsten.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg bestätigt, dass eine Prüfung erfolgt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 5 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Enthaltung 1

I. 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 1	+	Ziel/e: Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Mit dem Einkaufsmarkt wird eine bestehende Versorgungslücke in den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg geschlossen. Gleichzeitig werden durch die Einbettung in das 3-Märkte-Konzept die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in ihrer Existenz gesichert und somit ein Beitrag zur Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit den Gütern des täglichen Bedarfs geleistet.
QU 1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten
MO 7	+	Ziel/e: „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Durch den Neubau des Lebensmittelmarktes zwischen den Stadtteilzentren Emmertsgrund und Boxberg wird ein Alternativangebot zu dem Einzelhandelsstandort Rohrbach-Süd geschaffen. Dadurch können eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürger ihren Einkauf in fußläufiger Entfernung tätigen. Sie haben die Möglichkeit, nun auch den Großeinkauf in kurzer Distanz zu bewältigen, so dass Individualverkehr reduziert oder in Einzelfällen vermieden wird.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Zielkonflikte sind nicht erkennbar.



II. Begründung:

Die Versorgung der beiden Stadtteile Emmertsgrund und Boxberg mit Waren des täglichen Bedarfs gibt seit längerer Zeit Anlass zur Sorge. Insbesondere seit der Geschäftsaufgabe des Nahversorgers im Forum Emmertsgrund ist ein Versorgungsdefizit im Lebensmittelsektor vorhanden. In der Folge war ein ausreichendes beziehungsweise umfangreiches Versorgungsangebot nur noch am Standort Rohrbach-Süd gegeben. Der Standort Rohrbach-Süd ist allerdings kein Nahversorger und für Bürgerinnen und Bürger mit eingeschränktem Mobilitätsverhalten nicht leicht erreichbar. Gleichzeitig führte die Nachfrageabwanderung nach Rohrbach-Süd zu einer Standortschwächung im Forum Emmertsgrund, verbunden mit der Befürchtung städtebaulich unerwünschter Nachfolgenutzungen. In dieser Situation wurde Anfang 2006 der Antrag an die Verwaltung gestellt, mittels Aufstellung eines Bebauungsplans die Nutzungsmöglichkeiten im Forum Emmertsgrund festzuschreiben und im Erdgeschoss auf Ladenflächen für Waren des täglichen Bedarfs einzuschränken (Antrag Nr. 0023/2006/AN vom 18.04.2006). Seitens der Verwaltung wurde auf diesen Antrag dahin gehend geantwortet, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans zwar grundsätzlich möglich ist, dem Ziel einer angemessenen Nahversorgung aber nicht zwingend förderlich ist.

Es wurde vorgeschlagen die Nahversorgungssituation durch positive Anreize zu fördern und nicht durch restriktives Baurecht zu reglementieren (siehe Informationsvorlage Drucksache 0080/2006/IV vom 14.06.2006).

Der Gemeinderat hat daraufhin den Auftrag erteilt, ein möglichst unkompliziertes Verfahren zur Sicherung einer angemessenen Nahversorgungssituation im Stadtteil zu finden. In der Folge wurde ein Konzept zur Standortsicherung der beiden kleineren Lebensmittelgeschäfte in den Stadtteilzentren erarbeitet. Dieses sogenannte 3-Märkte-Konzept beinhaltet auch die Errichtung eines Ergänzungsstandortes zwischen den beiden Stadtteilen nördlich der Straße „Im Emmertsgrund“ zwischen der ARAL-Tankstelle und der Kindertagesstätte. Das Konzept wird von der Firma REWE Deutsche Supermarkt KgaA, Zweigniederlassung Südwest, realisiert. Alle 3 Märkte sollen unter der Marke REWE firmieren und auch nach außen in Erscheinung treten. Als Betreiber des Lebensmittelmarktes im Emmertsgrund-Forum konnte die „Arbeit und Qualifizierung für behinderte Menschen gGmbH“ (AQB) gewonnen werden, die mit REWE einen langfristigen Kooperations- und Liefervertrag abgeschlossen hat. Mit diesem Konzept konnte der Arbeitsauftrag des Gemeinderates erfüllt werden.

Das Grundstück nördlich der Straße „Im Emmertsgrund“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Emmertsgrund“. Der Bebauungsplan setzt den betreffenden Bereich als öffentliche Grünfläche, in einem Teilbereich als Fläche für die Forstwirtschaft, fest. Die Errichtung eines Einkaufsmarktes steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist daher nicht zulässig.

Die Firma INWO Projektgesellschaft Delta GmbH ist daher an die Stadt herangetreten mit der Bitte, das für den Neubau eines Einzelhandelmarktes erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor 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 des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Mit Schreiben vom 28.03.2007 beantragt die Firma INWO Projektgesellschaft Delta GmbH die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens 1 (Anlage 1 zur Drucksache). Die Planung sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.500 m² sowie einen Kundenparkplatz mit 90 Stellplätzen vor (siehe Anlage 2 zur Drucksache). Das Marktgebäude soll komplett in den Hang integriert werden, nur die Vorderfront und die Anlieferung bleibt sichtbar (siehe Anlage 3 zur Drucksache).

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Von der üblichen Beratungsfolge soll abgewichen werden, um eine zügige Realisierung zu ermöglichen. Bei Einhaltung der üblichen Beratungsfolge würde durch die Sommerpause eine Verzögerung von mehreren Monaten entstehen. Die Bezirksbeiräte Boxberg und Emmertsgrund wurden in der Sitzung vom 28. Februar 2007 über das 3-Märkte-Konzept informiert und haben mehrheitlich zugestimmt."

gez.

Dr. Eckart Würzner