

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Städtebaulicher Vertrag zum
Bebauungsplan "Kirchheim- Bebauung
Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem
Einzelhandelsmarkt" mit der Firma LIDL
Dienstleistung GmbH & Co. KG**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. November 2007

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	03.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „Kirchheim-Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“ mit der Firma LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG in der vorliegenden Fassung zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Vertrag (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.1	Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.2	Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.05.2007 (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.3	Entwurf des Architekturbüros Hübner und Erhard vom 30./31.05.2007 (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.4	Patronatserklärung (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien!)

Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2007

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2007

Ergebnis: beschlossen
Nein 2 Enthaltung 1

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	Ziel/e:
SL 3	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume sichern Begründung: Der Neubau des LIDL – Einzelhandelsmarktes sichert die Versorgung der Kirchheimer Bevölkerung im Stadtteilzentrum. Ziel/e:
SL 5	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 11	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern Begründung: Die bereits baulich und gewerblich genutzten Flächen werden neu und städtebaulich sinnvoll geordnet. Mit dem Vorhaben soll seine höhere Dichte, aber auch eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden. Ziel/e:
AB 1	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen Begründung: Die Neuaufstellung von LIDL am bisherigen Standort sichert Arbeitsplätze

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: (Codierung)	Ziel/e:
QU 1	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Kosten des städtebaulichen Vertrages sowie des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten und der Mehrfachbeauftragung trägt der Vorhabenträger



II. Begründung:

LIDL betreibt schon seit einiger Zeit einen Einzelhandelsmarkt am Standort Kirchheim Spinne. Das Einzelhandelsunternehmen möchte sein Angebot vergrößern und verbessern. Hierzu ist es erforderlich, die bestehenden Gebäude (Markt, Sonnenstudio, Backwaren, Restaurant) abzurechen, durch Neubauten für den Markt und andere Nutzungen zu ersetzen und das Areal insgesamt neu zu ordnen.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts wird der Bebauungsplan Kirchheim-Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt aufgestellt. Der Offenlagebeschluss ist für die gleiche Sitzung vorgesehen.

LIDL hat mit der Stadt in 2006 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zu einer Mehrfachbeauftragung zur Beplanung des Areals sowie zur Kostentragung des Bebauungsplanverfahrens verpflichtete. In einem zweiten Schritt sollte ein Vertrag zur Bebauung der Fläche geschlossen werden, sobald die Planung soweit gediehen ist, dass das Vorhaben exakt definiert werden kann.

Dieser Stand ist inzwischen erreicht. LIDL möchte nach erfolgter Offenlage und Erreichen des Standes nach § 33 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) einen Bauantrag für das Vorhaben einreichen. Deshalb ist es erforderlich, bereits jetzt den Vorhabenträger in die Pflicht zu nehmen und den städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Ein wesentlicher Punkt der vertraglichen Regelungen ist es, die städtebauliche Entwicklung dieses Areals, das sich am zentralen Platz Kirchheims befindet, im Sinne des Bebauungsplans sicherzustellen und hier insbesondere keinen reinen Lebensmittelmarkt zuzulassen, sondern eine dreigeschossige Bebauung mit verschiedenen Nutzungen festzusetzen.

Dies ist auch zentrale Forderung des Gemeinderats.

Auch vor dem Hintergrund, dass ein Vorhabenträgerwechsel stattfinden könnte, wurde eine relativ hohe Vertragsstrafe für den Fall vereinbart, dass sich der Vorhabenträger nicht vertragskonform verhält.

Wie schon im Vertrag mit ALDI wurden auch hier zum Schutz der Anwohner Sicherungsinstrumente vereinbart, die unter anderem die Lärmbelästigung durch Kühlanlagen, Anlieferungsverkehr und durch Einkaufswagen minimiert.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg