

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

3-Märkte-Konzept Emmertsgrund-Boxberg hier: Sachstandsbericht und Fortführung des Verfahrens

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung: bzw. Kenntnis genommen	Handzeichen:
Bezirksbeirat Emmertsgrund / Boxberg	19.11.2009	oe	() ja () nein () ohne	
Bauausschuss	01.12.2009	oe	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.12.2009	oe	() ja () nein () ohne	

Inhalt der Information:

Die Bezirksbeiräte Emmertsgrund / Boxberg, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information über die Ergebnisse des Workshops zum 3-Märkte-Konzept Emmertsgrund-Boxberg zum Bau des Mittelmarktes zur Kenntnis.

A. 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.
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 erkennbar, aber nicht vermeidbar. Minimierungen werden im Rahmen des Verfahrens erarbeitet.

B. Begründung:

In der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2008 wurde mit dem Antrag Nummer 0061/2008/AN die Verwaltung beauftragt, einen Bericht zum Stand des 3-Märkte-Konzeptes Emmertsgrund-Boxberg zu erstellen. Mit der Beschlussvorlage Drucksache Nummer 0063/2009/BV wurde von der Verwaltung der Sachstand vorgetragen und die Empfehlung ausgesprochen, das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans fortzuführen. Die Beschlussvorlage wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.04.2009 beraten. Im Zuge dieser Beratung stimmte der Gemeinderat dem Vorschlag des Oberbürgermeisters zu, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und entsprechend eines SPD-Antrags einen Workshop durchzuführen. Im Workshop sollten außerdem entsprechend eines CDU-Antrags Alternativstandorte erörtert werden. Die Behandlung der Vorlage wurde deshalb vertagt, mit einem Arbeitsauftrag an die Verwaltung. Nachdem der Workshop am 23. und 24.10.2009 stattgefunden hat, wird mit dieser Informationsvorlage als 1. Ergänzung zur Beschlussvorlage Drucksache 0063/2009/BV die Vorlage erneut zur Abstimmung in den Gemeinderat eingebracht.

Zu dem Workshop Mittelmarkt wurden per Zufallsauswahl Bürgerinnen und Bürger aus den beiden Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund ausgewählt und eingeladen. Des Weiteren wurden 12 Bezirksbeiräte, Vertreter der beiden Stadtteilvereine, der Initiative „Bürger für den Berg“, REWE, INWO, Betreiber einiger Läden in den beiden Zentren sowie Vertreter der evangelischen Kirche eingeladen. Insgesamt haben 41 Teilnehmer an dem Workshop teilgenommen und an zwei Tagen darüber diskutiert, ob ein neuer Markt in den beiden Stadtteilen sinnvoll ist und welcher Standort hierfür geeignet ist. Der Workshop wurde von Frau Heng-Ruschek vom Büro Stein+Schultz extern moderiert.

Die Zusammensetzung des Workshops war nicht repräsentativ. Eine repräsentative Erhebung war weder beabsichtigt noch methodisch möglich. Der Workshops sollte vor allem dazu dienen, Argumente auszutauschen und neue, bisher noch nicht berücksichtigte Sachverhalte zu ermitteln.

Die Ergebnisse des Workshops können wie folgt zusammen gefasst werden:

Alle Teilnehmer waren sich einig, dass die Nahversorgungssituation in den beiden Stadtteilen verbessert werden muss.

Darüber, wie dies geschehen kann, gingen die Meinungen jedoch weit auseinander. In der Diskussion kristallisierten sich zwei bipolare Auffassungen heraus:

Gruppe A sprach sich gegen einen weiteren Einzelhandelsstandort aus und befürwortete eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch die Stärkung der zwei vorhandenen Stadtteilzentren Boxberg mit dem IDUNA-Zentrum und Emmertsgrund mit dem Standort Forum 5. In dieser Gruppe überwog die Befürchtung, dass ein neuer Markt durch sein breiteres und attraktiveres Angebot die kleinen Läden auf Dauer schädigen wird und damit die vorhandenen Zentren schwächt. Diese Auffassung wurde insbesondere von den Vertretern der Bezirksbeiräte, der Bürgerinitiative und der Gewerbetreibenden vertreten.

Gruppe B sprach sich für einen neuen Markt aus. Durch den Neubau eines Vollsortimenters erhofft sich diese Gruppe ein breites Angebot von Waren des täglichen Bedarfs, in welchem auch Waren angeboten werden, die bisher nicht in den Bergstadtteilen eingekauft werden können: frisches Fleisch, Käse, Bioprodukte und Wein. In den vorhandenen Läden würden hierbei, wie bisher auch, nur Ergänzungseinkäufe getätigt werden. Durch ein zusätzliches Angebot wäre man auch nicht mehr gezwungen, die Fahrten in das 6 km entfernte Famila-Center auf sich zu nehmen. Diese Auffassung wurde überwiegend von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern vertreten.

Am zweiten Tag wurden im Workshop die möglichen Standortalternativen behandelt. Im Zuge der Standortdebatte wurden der Standort neben der Aral-Tankstelle sowie ein Standort in der Otto-Hahn-Straße 17 als ernstzunehmende Alternativen diskutiert, während die anderen Standorte durchweg als unrealistisch eingeschätzt wurden. Es zeigte sich, dass sich im Zuge der Standortdebatte das Meinungsbild wandelte. Workshopteilnehmer mit einer vorherigen grundsätzlich ablehnenden Meinung zum Neubau eines SB-Marktes konnten sich einen Neubaustandort an der Otto-Hahn-Straße 17 vorstellen.

Auf der Grundlage des Workshops kommt die Verwaltung zu folgender fachlichen Bewertung:

- Zur nachhaltigen Sicherung einer zeitgemäßen Nahversorgung der beiden Stadtteile ist die Errichtung eines zusätzlichen Marktes erforderlich. Der Wunsch, eine adäquate Versorgungssituation durch die Stärkung der beiden Stadtteilzentren IDUNA-Zentrum und Forum 5 sicherzustellen, ist nachvollziehbar. Aufgrund der baulichen Struktur der beiden Zentren wird bezweifelt, dass diese auf Dauer eine zeitgemäße und heutigen Ansprüchen genügende Funktion wahrnehmen können.
- Für den bisher diskutierten Standort neben der ARAL-Tankstelle spricht die gute Erreichbarkeit mit dem Auto und dem öffentlichen Nahverkehr. Einkaufswege können mit Arbeitswegen verbunden werden. Der Standort liegt funktional gesehen optimal. Negativ wird der Naturverbrauch und die Rodung von Waldflächen gesehen. Eine Bebauung in Kombination mit dem evangelischen Gemeindezentrum wurde von den Teilnehmern aus ästhetischen Gründen grundsätzlich abgelehnt.
- Der Standort in der Otto-Hahn-Straße 17 wird von den Boxbergern weniger kritisch gesehen, jedoch vom Marktbetreiber AQB im Forum 5 kritisch bewertet. Gegen den Standort Otto-Hahn-Straße sprechen die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen. Die Lage ist zur Erfüllung des Versorgungsauftrags suboptimal. Noch nicht geklärt ist, wie die ersatzweise Unterbringung der mit dem Abriss eines vorhandenen Parkhauses entfallenden Garagen gelöst werden kann. Die vorhandene Straße ist sehr schmal, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und eine mögliche Anbindung an das ÖV-Netz werden kritisch bewertet.

Vom Regierungspräsidium Karlsruhe ging zwischenzeitlich folgende Stellungnahme ein:

„Gemäß Plansatz 5.3.5 Landesentwicklungsplan sind Eingriffe in den Bestand des Walds in Verdichtungsräumen und in Wäldern mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen auf das Unvermeidbare zu beschränken. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist.

Im Falle der Realisierung des Lebensmittelmarktes kann der Eingriff in den Wald insbesondere optisch durch die geplante Bebauung in den Hang hinein begrenzt werden. Für diesen Fall sehen wir keinen Zielkonflikt mit dem Walderhaltungsziel des Landesentwicklungsplans. Anders ist die Planung zu beurteilen, bei der zusätzlich zum Lebensmittelmarkt noch die Realisierung eines Gemeindezentrums vorgesehen ist. Durch die Errichtung eines weiteren Geschosses, das sichtbar bleiben würde, wäre ein Zielverstoß gegeben.“

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Bergstadtteile zu verbessern und dafür den Standort mit der höheren Lagegunst auszuwählen, dies ist der Standort neben der ARAL-Tankstelle. Auch auf der Grundlage des durchgeführten Workshops sieht sich die Verwaltung in ihrem Beschlussvorschlag der Drucksache Nummer 0063/2009/BV bestätigt und stellt diese daher erneut zur Entscheidung.

gez.

Bernd Stadel

Anlage zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Workshop Mittelmarkt Emmertsgrund / Boxberg, Ergebnisdokumentation, Stefanie Heng-Ruschek

Stein + Schultz
Stadt-, Regional-
und Freiraumplaner



Workshop Mittelmarkt Emmertsgrund / Boxberg

am 23. und 24. 10.2009

im Bürgerhaus Emmertsgrund

Ergebnisdokumentation

Moderation und Dokumentation:

Stefanie Heng-Ruschek (Stein+Schultz, www.steinschultz.de)

Vorbemerkung zur Aufgabe und Zusammensetzung des Workshops:

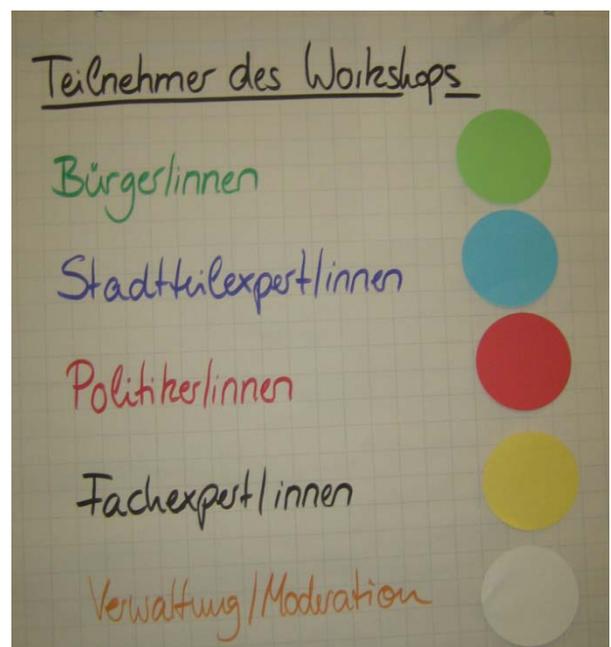
Der Workshop Mittelmarkt Boxberg / Emmertsgrund diente dazu, gemeinsam mit Bürgern, Bezirksbeiräten, Stadtteilvereinen („Stadtteilexperten“) und den handelnden Akteuren (Investoren, Ladenbetreiber) („Fachexperten“) Argumente für und gegen einen neuen Lebensmittelmarkt in den Stadtteilen Boxberg / Emmertsgrund auszutauschen sowie mögliche Standorte zu diskutieren. Die Gruppe hatte nicht die Aufgabe, eine gemeinsame Empfehlung zu formulieren. Die Teilnehmer des Workshops sowie die Veranstalter (Stadtverwaltung Heidelberg) weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Zusammensetzung der Teilnehmer als nicht repräsentativ angesehen werden kann, so dass alle Abstimmungen nur ein Meinungsbild dieser Gruppe wiedergeben können. Die Entscheidung über das weitere Vorgehen liegt beim Gemeinderat der Stadt Heidelberg.

Hinweise zu dieser Dokumentation

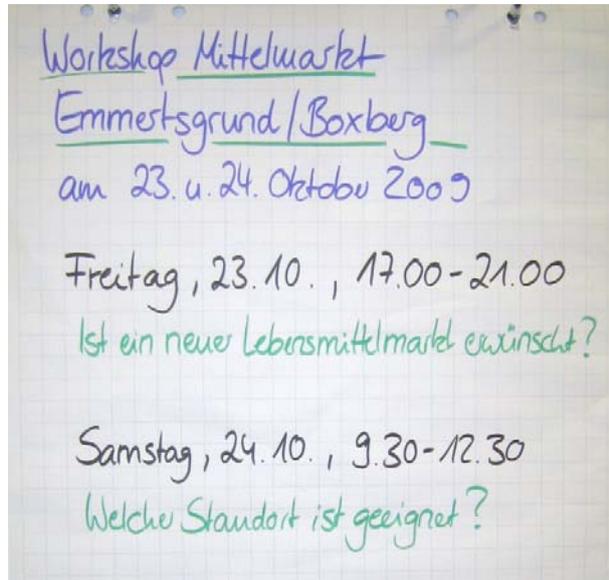
In dieser Dokumentation werden alle gemeinsam beschrifteten Poster und Flipcharts wiedergegeben. Die Inhalte sind mit allen Teilnehmern abgestimmt. Sofern die Poster nicht selbsterklärend sind, werden diese erläutert.

Während des Workshops hatten alle Gruppen die Gelegenheit, zu Wort zu kommen. Die Teilnehmer wurden in vier Gruppen eingeteilt, deren Beiträge jeweils in eigenen Farben auf den Postern dargestellt sind:

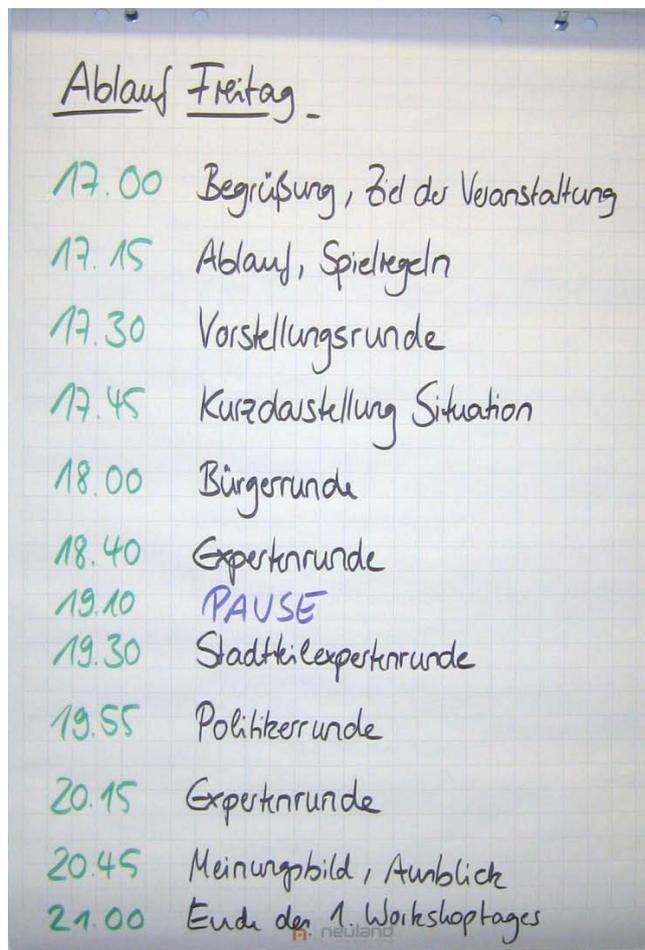
- Bürger/innen: grüne Namensschilder, grüne Schriftfarbe
- Stadtteilexperten: blaue Namensschilder, blaue Schriftfarbe
- Politiker/innen: rote Namensschilder, rote Schriftfarbe
- Fachexpert/innen: gelbe Namensschilder, schwarze Schriftfarbe, diese Gruppe hat keine Bewertungen mittels Klebepunkte abgegeben
- Verwaltung / Moderation: weiße Namensschilder, diese Gruppe hat keine Bewertungen mittels Klebepunkte abgegeben



Fragestellungen

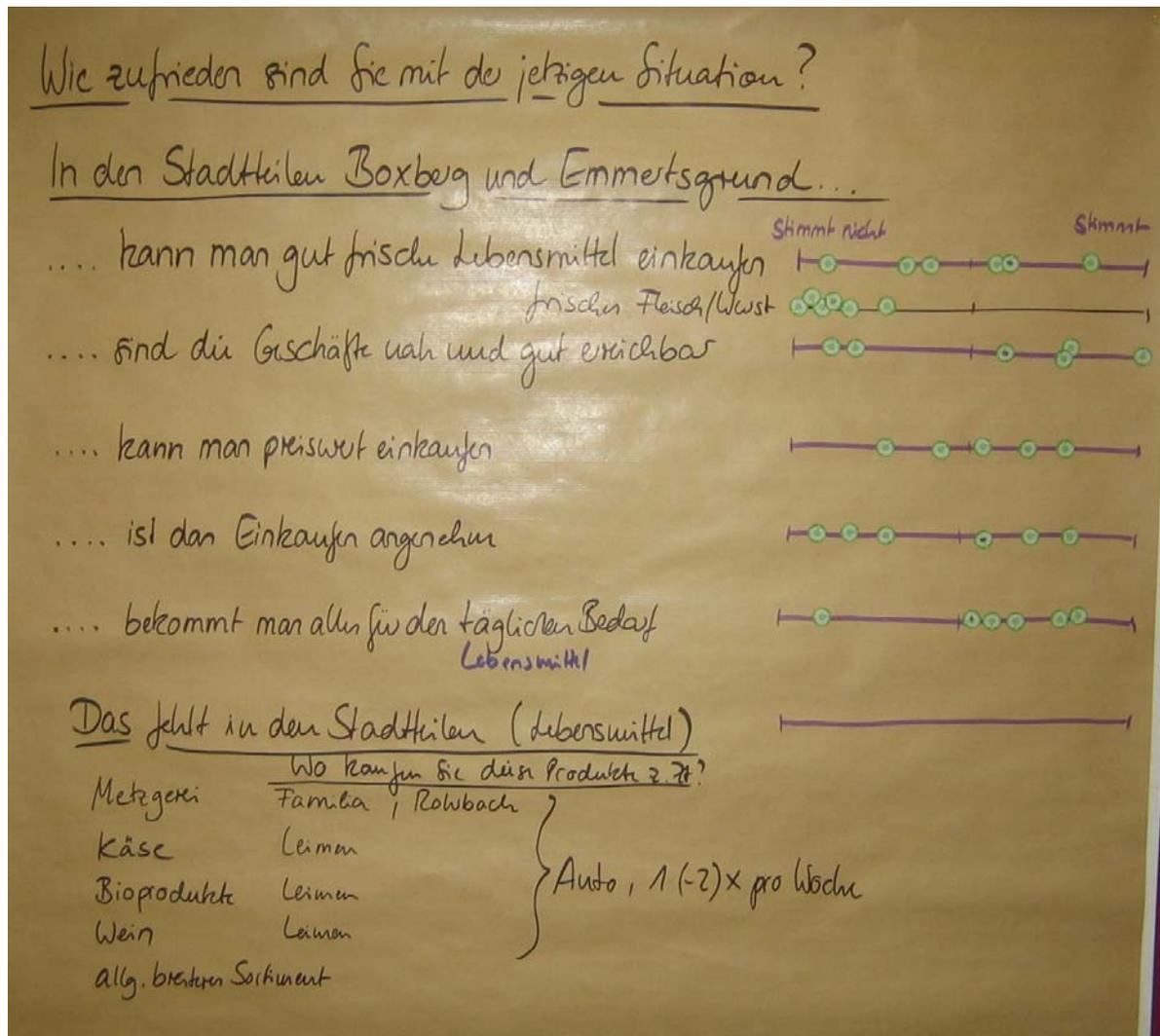


Freitag, 23. 10. 2009



Frau Sachtlebe, Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg, stellt die Situation des Einzelhandels in den beiden Stadtteilen dar (siehe Anlage 1)

Anschließend haben die Bürger/innen die Gelegenheit ihre Sicht zur Lebensmittelversorgung darzustellen:



In der anschließenden gemeinsamen Diskussion werden Fragen an andere Teilnehmergruppen formuliert. Gleichzeitig werden Ideen, Vorschläge und Hinweise aller Teilnehmer notiert. Die Schriftfarben geben wieder, aus welcher Gruppe der entsprechende Beitrag stammt.

Fragen

Wer kann in Zukunft die beiden Märkte beliefern?

→ REWE

→ Frey u. Kissel

Wird der neue Markt barrierefrei? ja

Warum wurde der bestehende Markt nicht aufgewidmet?

Wird der bestehende Markt REWE die kleinen Märkte dauerhaft?

Vereinbarung: Verpflichtung, Märkte 10 Jahre zu beliefern (und Teil der Risiken zu tragen)

Können Einkaufsrunden abgerafft werden? ja

Sind Parkplätze geplant? ja 30 bis 40 Parkplätze

Werden Anwohner durch Lärm beeinträchtigt? ja, aber abhängig von Standort u. Lieferzeiten

Welche Öffnungszeiten sind vorgesehen? 7.00 - 22.00 als Start

Würde REWE auch anliefern? Lieferservice? ja, ab best. Einkaufswert

Gibt es Kunden, die nicht im Discount einkaufen? ja, bzw. nur selten Einkäufe im Discount
REWE: Artikel sind nicht teuer

Wird der Bus benutzt, wenn er eine Haltestelle vor dem Markt gibt? ja, bei Verkäuflichkeit mit Anfahrtsweg

Würden Sie auch einkaufen, wenn Sie ein Auto benutzen müssten? ja, wenn Parkplätze

Welche Rolle spielt das Einkaufserlebnis? tägl. Einkauf eher nicht, sonst ab u. zu

Was bedeutet Aufwertung der Stadtteile? Ein Bestandteil einer Wohnraumbauverpflichtung

Wenn Sie am Arbeitsplatz nicht mehr Auto fahren können, würden Sie einen Markt vor Ort mehr Markt bevorzugen? ja

Wie oft und was kaufen Sie im Nahkauf? Ergänzungseinkäufe, 1x Woche, 1x Monat

In welchen Fällen kaufen Sie bei Nahkauf, wenn es REWE gibt? Nähe, billiger, Produkte, die es bei REWE nicht gibt

Wären Sie in den Bestuhlen der Einkaufswagen eingekauft: Metzger, Fleischwaren, Lebensmittel, Lebensmittel?

Schwimmbad zu teuer wg. zu geringer Nachfrage
geringer Frequenz (wg. fehlender Parkplätze)
geset. Anlagen

Wollen Sie einen Vollsortiment, auch wenn die kleinen Läden kaputt gehen? kein eindeutiges Antwort

Welchen Zusatzsortiment gibt es bei REWE? Bäckerei, Metzger, Fleischartikel, Drogerie

Wie wichtig ist ein Stadtkern? 2. Zl. keine Zentren, wenn schon, wenn es bereits gibt im Erdgeschoss

Würde REWE bei Einkaufsmisfall? Borkum ok
Lohnwirtschaft? eher ja

Ideen / Vorschläge / Hinweise

Einkaufsrunde mit mind. 4 Geschäften (Familia-Center, Nord-Leinwand)
Stadtkleinmärkte, wenn man etwas wegessen hat auch Bioerzeugnisse, ...

↳ Bestimmte Produkte gibt es nur in bestimmten Läden (Aldi-Supercenter)

↳ andere Meinung: wenn 90% in einem Laden zu kaufen sind, ist es ok

Kleiner Haushaltsartikel werden zusammen mit Lebensmittel eingekauft (Gütekriterium)

Einkaufen wird mit dem Arbeitsweg verbunden

Kombination von Lebensmitteleinkauf mit

- Bioerzeugnisse
- Baumarkt
- Getränke

Parkplätze sind wichtig

Für alte Menschen sind Märkte in der Nähe wichtig

Zeiten sind für Kommunikation, Interaktion u. Vielfalt wichtig

Ander Einkaufsgewohnheiten ausländische Kunden

REWE: 2. Etage Kaufkraftabfall aus den Stadtkernen, Hauptkernbereich: Familia

Stadtkleinmärkte benötigen

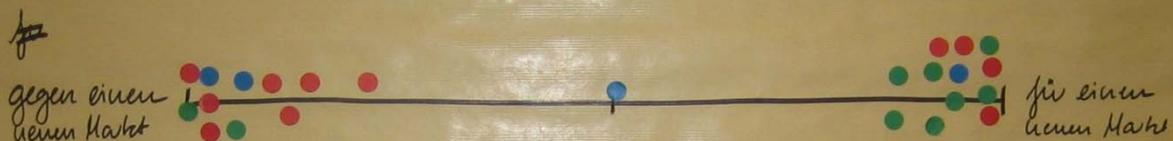
Parkplätze am Forum wichtig

unterschiedliche Bedürfnisse im Boxberg u. Emmertsgarten viele Boxbergs kaufen im Emmertsgarten ein

Miete am Boxberg zu hoch → höherer Preis werden akzeptiert
Preis verhandelt, wenn Mittelmarkt kommt → dann AOB

Bewertung

Nach diesen Informationen: Wie viel machen aus (wie sieht die
Argumente für oder gegen einen neuen Markt aus? Sind sie eher für oder
gegen einen neuen Markt?



Samstag, 24. 10. 2009

Ablauf Samstag

9.30	Begrüßung und Zusammenfassung der Ergebnisse vom Freitag
9.45	Vorstellung der Standortvarianten
10.15	Rückfragen
11.00	PAUSE
11.15	Diskussion der Varianten
11.45	Bewertung der Varianten
12.00	Zusammenfassung, Wie geht es weiter?
12.30	Ende des Workshops

Die zusammengefassten Rahmendaten zum neuen REWE-Markt

Neuer REWE-Markt

1.500 m ² Verkaufsfläche, 1.900 m ² Nutzfläche (inkl. Lager), 5.000 m ² Grundstücksfläche (inkl. Verkehrs- u. Grünanlagen)
ca. 90 Parkplätze à 3 m
barrierefrei
Vollsortiments mit Metzgerei, Bäckerei, Drogerie- u. Klein elektroartikel, Bioprodukte, Getränkemarkt
Öffnungszeiten: zum Start 7.00 - 22.00 Uhr, später ggf. Anpassung an Nachfrage
Lieferservice für ältere Menschen vorgesehen
Artikel ^{auch} im Discountbereich, Preise vergleichbar mit Aldi/Lidl
ca. 20.000 Artikel

Fragen:

- Wie wird der unterirdische Markt ent- und belüftet? Wie sehen die Lüftungsbauwerke aus? *Schallschutzauflagen werden eingehalten, Anlagen nicht direkt sichtbar.*
- Was erlaubt die Naturschutzbehörde? 0,3 ha Wald? 1 ha Eingriff in Wald neues Gutachten? Bleibt der Wald funktionstüchtig? *Obere Forstbehörde: bei Wiederaufforstung (Grünanlage) ok*
- Wie viel Substrat ist auf dem Dach und wie wird es bepflanzt? *Bis zu 4 m, alles könnte gepflanzt werden.*
- Wie wird die Höhendifferenz zwischen Parkplatz und Straße gestaltet? *2% Steigung Parkplatz, 10% bei Anlieferung, z.T. Böschung / Mauer, bepflanzte Gabionen*
- Wie weit steht der Markt aus dem Berg heraus? *6,50 m, 5 m hoch.*
- Wie groß ist der Höhenunterschied vom Markt zum IDUNA-Center? *Nicht bekannt*

Hinweise

- Wenn Markt ohne Kirche, dann bitte Wald auf dem Dach ohne Grünanlage
- Baugrundstück westlich Mombertstraße als Ausgleichsfläche nicht bebauen, sondern bewalden.

Pro

- Verkehrstechnisch am sinnvollsten
- Sichtbar schon bei der Anfahrt auf Emmertsgrund und Boxberg
- Für Großeinkauf mit Auto die beste Lösung! Mittelmärkte für kleinen Einkauf!
- Aufwertung der Stadtteile als Wohngebiet, vor allem für Familien
- Es ist keine Verschandelung des Stadteingangs, da man zuerst Aral sieht.
- Unproblematische Anfahrt -> Hauptstraße: jeder muss diese Straße benutzen
- Verträgliche Entfernung von Forum 5 und Iduna
- Beide Zentren sind etwa gleich entfernt und am wenigsten gefährdet
- Attraktiv für Wohnungssuchende (beide Stadtteile) Ideal: Großeinkauf Mittelmarkt mit dem Auto, kleine Läden fußläufig
- Aus verkehrstechnischen Gründen (fußläufig) schlecht erreichbar -> spricht für Stabilität der kleinen Läden

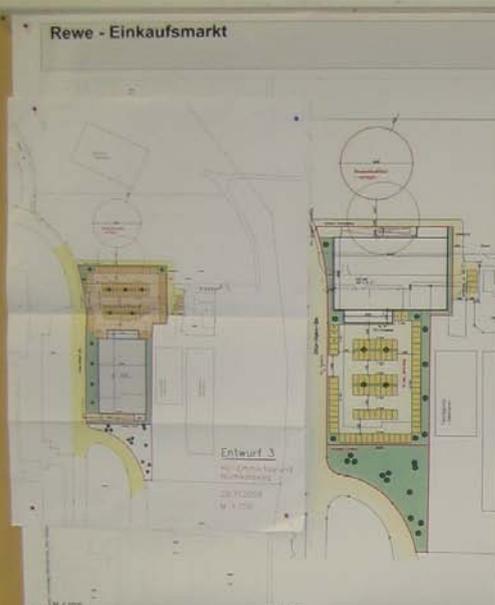
Contra

- Abholzen großer Flächen, Natur- und Umweltschutz – Bebauung wäre ein Skandal in einer „Umweltstadt“
- Wald fängt nicht erst hinten an, sondern an der Straße, siehe Bild!
- Aktuelles Gutachten (Prof. Zöller) erklärt den Hang für möglicherweise instabil (siehe hierzu auch Anlage 2)
- Dichte Bebauung von 250 Wohnungen direkt gegenüber -> Konflikt
- Als Folge wird kein Wald wieder entstehen, sondern ein Gewerbegebiet
- Iduna-Center wird wegen der Nähe absterben.
- Landschaftsbrücke vom Berg ins Tal -> Frischluft etc., siehe Strukturplan Heidelberg
- Klima
- Für alte Menschen vom Boxberg wegen Steigung fußläufig nicht erreichbar
- Aus Umweltgründen und verkehrstechnisch unakzeptabel
- Grüner Stadteingang wird völlig zerstört
- Verschandelt den Eingang und ersten Eindruck vom Berg – REWE-Markt und Hochhäuser = Negativ-Image perfekt
- Schlechte Lösung (Gründe bekannt)

Contra

- Das würde einen gemeinsamen Stadtmittelpunkt Emmertsgrund und Boxberg schaffen. Ist nicht gewollte
- Zu weite und zu unbequeme Wege für ev. Gemeindemitglieder vom Boxberg

Variante 3: Otto-Hahn-Straße



Rewe - Einkaufsmarkt

Heidelberg
Emmertsgrund

Entwurf 3
100.000 m²
20.11.2008
M 1:1000

Emmertsgrund
Rewe - Einkaufsmarkt

Stadt Heidelberg
Stadtplanungamt

Otto-Hahn-Straße

Otto-Hahn-Str:
Einkaufsmarkt
Spielfläche für u. Jugendliche?

Standort Otto-Hahn-Str:
Kann da der Bus vor-
bei gefahren werden?

Größe wie Nr. 1?

Kann Gem. Zentrum
integriert werden?

Basketballplatz wird
verlegt (siehe rechte Seite)

→ prüfen!

Ersatz evtl. durch
Aufstockung vorh. Parkplatz

ja d. Verkaufsfläche
Parkpalette für REWE
nicht abnutzbar
Grundstück 6.500 m²

→ prüfen

PRO

Fußläufige Versorgung
des Emmertsgrundes wird
verbessert

Die (alte) Emmertspassage
bekommt einen Ersatz

VERNÜNFIGER
REALISTISCHER
LÖSUNG

Evangelische Gemeinde
könnte gut integriert
werden

Lärmbelastung
hält sich in Grenzen

Keine Zerstörung von
Natur- und Spielflächen

Keine Pförtnerfunktion!
Ideen kann eher ableiten

Konzeption/Umsetzung
kann sich immer
flexibel verändern

gut erreichbar für
große Teile der
Passage

CONTRA

Otto-Hahn-Str.
Standort:
enge Straße!
Schlechte Spiel- u. Sportfläche
sind unbetriebsfähig

Straße muss verunreinigt
werden

Kein Basar/Markt
möglich Lage Straße

Nähe zum
Forum 5

Lärmbelastung
d. Emmertspassage
u. Otto-Hahn-Platz

Kommen zu finden!
liegt verstreut in
enger Straße

Fragen

- Eingriff in wichtige Spielfläche für Kinder und Jugendliche? *Basketballplatz wird verlegt (siehe roter Kreis)*
- Kann da der Bus vorbeigeführt werden? *Muss geprüft werden*
- Wie löst die GGH die fehlenden Parkplätze für ihre Mieter? *Ersatz evtl. durch Aufstockung des vorhandenen Parkplatzes*
- Größe wie Nr. 1? *Ja für Verkaufsfläche. Parkpalette für REWE nicht akzeptabel, das Grundstück ist 6.500 qm groß.*
- Kann das ev. Gemeindezentrum integriert werden? *Muss geprüft werden*

Pro

- Fußläufige Versorgung des Emmertsgrunds wird verbessert
- Vernünftige realistische Lösung
- Lärmbelastung hält sich in Grenzen
- Keine Pfortnerfunktion! Iduna kann überleben
- Die (tote) Emmertsgrundpassage bekommt einen Ersatz
- Evangelische Gemeinde könnte gut integriert werden
- Keine Zerstörung von Natur- und Spielflächen
- Konversion / Umnutzung besser als neuer Flächenverbrauch
- Gut erreichbar für große Teile der Passage

Contra

- Enge Straße! Sind Spiel- und Sportplätze auch betroffen (Antwort s.o.)
- Zum Schutz des IDUNA-Zentrums bin ich gegen Dritten Markt. Wenn er aber kommt, dann 5 bzw. weniger gern 4, aber unbedingt Ersatz für den Fußballplatz
- Nähe zum Forum 5
- Lärmbelästigung für Emmertsgrundpassage und Otto-Hahn-Platz!
- Kaum zu finden! Liegt versteckt in enger Straße
- Straße muss verbreitert werden
- Keine Busanfahrt möglich wegen enger Straße

Variante 4: Forum 3

Heidelberg
Emmertsgrund

Forum 3

Rewe - Einkaufsmarkt

vorhandene Treppe Blick von oben

vorhandene Treppe Blick von unten

Stiege für den Bau einer Fußgängerampe

Emmertsgrund	
Rewe - Einkaufsmarkt	
Pflichtungsnummer	
Gebäudegenehmigung Forum 3	
Art	Stufe

Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

PRO

Eine Aufwertung der bestehenden beiden Zentren ist eines der Ziele der Workshops (Stadtentwicklungsplan 2006)!

CONTRA

Pro

- Eine Aufwertung der bestehenden beiden Zentren ist das Ziel der Workshops! (Stadtentwicklungsplan 2006)

Variante 5: Forum 3 mit Gemeindezentrum

Rewe - Einkaufsmarkt



**Heidelberg
Emmertsgrund**



Emmertsgrund
Rewe - Einkaufsmarkt

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

Forum 3 mit Gem. zentrum

Würde REWE diesen Standort akzeptieren? *Nein*

PRO

- Beste Lösung
stört Zukunftsfähigkeit
des Forums
REWE sollte diese Lösung akzeptieren
- Gute Integration!
Zentrum wird gestärkt.
- Wenig/klein Eingriff
in Natur
- Einmalig lebendiger
Zentrum für EG
Emmertsgrund
- würde beide
Stadtteilzentren
erhalten!
- Aufwertung
Stadtteilzentren

CONTRA

- Wo sind
Parkplätze
- Was ist mit Verkehr

Frage

- Würde REWE diesen Standort akzeptieren? *Nein*

Pro

- Beste Lösung, stärkt Zentrumsfunktion des Forums, REWE sollte diese Lösung akzeptieren.
- Gute Integration! Zentrum wird gestärkt
- Wenig / kein Eingriff in die Natur
- Endlich lebendiges Zentrum für Emmertsgrund
- Würde beide Stadtteilzentren erhalten!
- Aufwertung Stadtteilzentrum

Contra

- Wo sind Parkplätze?
- Was ist mit Nahkauf?

Variante 6: gegenüber Forum

Eine Teilnehmerin schlägt einen weiteren Standort mit einem Übergang zum Forum vor (im Plan eingezeichnet und mit 6 bezeichnet). Im Lauf der Diskussion wird diese Variante verworfen und wird auch nicht weiter geprüft.



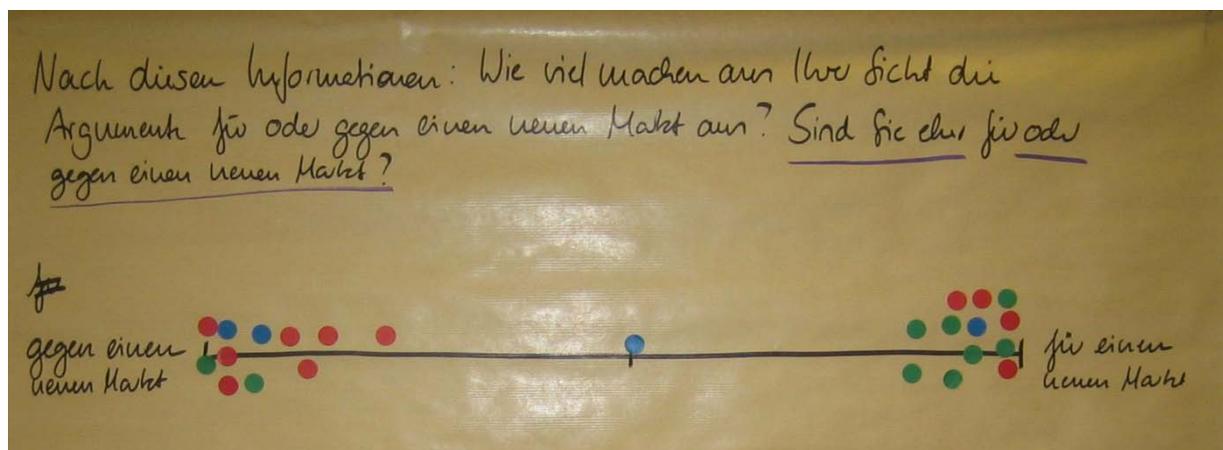
Hinweis unter dem Übersichtsplan der Standorte:

- Plan 3 und 4 widerspricht den Zielen der Bürgerinitiative Emmertsgrund (Ansiedlung eines Lidl-Marktes)

Herr Bürgermeister Stadel, der den letzten Teil des Workshops mitverfolgt hat, spricht das Schlusswort. Die Ergebnisse dieses Workshops werden in einer Pressekonferenz dargestellt und der Politik zur Verfügung gestellt. Der Gemeinderat wird dann entscheiden, ob und wo ein neuer Markt angesiedelt wird. Alle Teilnehmer erhalten die Dokumentation des Workshops.

Die Ergebnisse im Überblick:

Für oder gegen einen neuen Markt:



Die Mehrheit der anwesenden Bürger ist für einen neuen Markt, die Mehrheit der anwesenden Politiker ist gegen einen neuen Markt. Alle Teilnehmer sind daran interessiert, die bestehenden Zentren zu erhalten. Es bestehen jedoch unterschiedliche Ansichten, ob dies mit oder ohne einen neuen Markt am besten gelingen kann.

Variantenauswahl

Die Bewertung der Varianten im Überblick:

Variante	Anzahl der Stimmen
Variante 1: neben Aral	10
Variante 2: neben Aral mit Gemeindezentrum	1
Variante 3: Otto-Hahnstraße	11
Variante 4: Forum 3	0
Variante 5: Forum 3 mit Gemeindezentrum	1
Keine Variante	1

Liste der Teilnehmenden

Name	Funktion	Stadtteil	Fr	Sa
Ausgeloste Bürger				
Prof. Dr. Erich Arnold	Bürger	Emmertsgrund	x	x
Bernhard Drüssel (Fr) Frau Drüssel (Sa)	Bürger/in	Emmertsgrund	x	x
Michael Jack	Bürger	Emmertsgrund	x	X
Maria Katzler	Bürgerin	Emmertsgrund		X
Ingrid Korfmann	Bürgerin	Emmertsgrund	x	x
Herr Nickel	Bürger	Emmertsgrund		x
Johann Schafnitzel	Bürger	Emmertsgrund	x	X
Roger Schladitz	Bürger			x
Walter Steiert	Bürger	Boxberg	x	x
Stadtteilexperten				
Frau Glass	Initiative „Bürger für den Berg“	Emmertsgrund		x
Herr Imbs	Stadtteilverein Boxberg		x	x
Frau Klein	Stadtteilverein Emmertsgrund	Emmertsgrund	x	x
Professor E. Ribbeck	Initiative „Bürger für den Berg“	Emmertsgrund	x	x
Bernhard Rösch	Initiative „Bürger für den Berg“		x	x
Politik				
Peter Frauenfeld	Bezirksbeirat	Boxberg	x	x
Achim Geiselhart	Bezirksbeirat	Boxberg	x	x
Frau Greven-Aschoff	Gemeinderat			x
Ulrike Jessberger	Bezirksbeirat	Boxberg	x	x
Dietmar Knauber	Bezirksbeirat	Emmertsgrund	x	x
Herr Dr. Kreye	Bezirksbeirat	Emmertsgrund	x	x
Dr. Letizia Manconi-Cremer	Bezirksbeirat	Emmertsgrund	x	x
Herr Mantei	Bezirksbeirat	Boxberg	x	x
Dr. Heidrun Mollenkopf	Bezirksbeirat	Emmertsgrund	x	x
Herr Moser	Bezirksbeirat	Boxberg	x	x
Irmgard Nüßgen	Bezirksbeirat	Boxberg	x	x
Dieter Sauerzapf	Bezirksbeirat	Emmertsgrund	x	
Fachexperten				
Frau Grubaugh	Laden-Vertretung	Boxberg	x	x
Herr Häffner	INWO		x	x
Herr Katzenberger	AQB	Emmertsgrund	x	x
Herr Knapp	REWE		x	x
Frau Küpferling	INWO			X
Herr Müller	REWE		x	x
Herr Nüßgen	EKZ Boxberg	Boxberg		x
Frau Pfarrerin Risch	Evangelische Kirche Emmertsgrund	Emmertsgrund	x	x
Herr Schneider	INWO		x	x
Herr Staupendahl	EKZ Boxberg	Boxberg	x	
Herr Walburg	EKZ Boxberg	Boxberg	x	x
Herr Pfarrer Wirth	Evangelische Kirche Boxberg	Boxb. / Emm.gr.	x	x
Stadt Heidelberg				
Herr Rebel	Stadtplanungsamt		x	x
Frau Rimmler	Liegenschaftsamt		x	
Frau Sachtlebe	Stadtplanungsamt		x	x
Herr Stadel	1. Bürgermeister			x
Moderation, Dokumentation				
Stefanie Heng-Ruschek	Stein+Schultz		x	x

Anlagen:

Anlage 1: Darstellung der Situation des Einzelhandels im Boxberg / Emmertsgrund

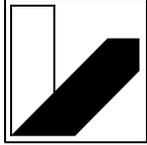
Anlage 2: Bodengeologisches Gutachten zu den Varianten 1 und 2

Workshop Mittelmarkt

Freitag 18:00 Uhr, Lebensmittelversorgung aus Sicht der Experten

- - Boxberg und Emmertsgrund sind 2 planmäßig angelegte Wohngebiete aus den 60er und 70er Jahren, in landschaftlich attraktiver Lage, aber nicht eingebunden in den Siedlungszusammenhang der Stadt Heidelberg
- Wegen der autarken Lage ist eine Betrachtung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Gebietsstrukturen um so wichtiger.
- Das IDUNA Center bildet den kommerziellen Mittelpunkt der Boxbergsiedlung mit einem Anspruch auf Erhalt als Nahversorgungszentrum. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Außenraum verknüpft, langfristig sollten sowohl die Bausubstanz, die Geschäfte und auch der Außenraum attraktiver gestaltet werden.
- In der Emmertsgrundsiedlung sind Ansätze von Zentrenbildung weniger ausgeprägt. Man erwartet ein Zentrum am Mombertplatz im Eingang zur Emmertsgrundpassage, wird aber in seiner Erwartungshaltung enttäuscht. In der Emmertsgrundpassage gab es ein Spar-Markt mit ca. 200qm Verkaufsfläche, welcher aber im Jahr 2001 geschlossen wurde. Die Emmertsgrundpassage wird nicht als Ladenstraße wahrgenommen, langfristig wird sie im Erdgeschoss Einrichtungen zur Entwicklung von Nachbarschaften aufnehmen. Ein Zentrum ist lediglich im Bereich des Forum 1, 3 und 5 angelegt. Neben Angeboten der sozialen Infrastruktur gibt es dort auch ein Wohn- und Geschäftshaus. Allerdings ist dieses ohne Bezug zu den Außenräumen gestaltet, was eher als nachteilig empfunden wird.
- Der von AQB betriebene Nahkauf auf einer Verkaufsfläche von 570 qm ist schon der 3. Lebensmittelversorger, der dort eingezogen ist, nachdem die Ladengeschäfte vorher durch Edeka, dann durch Lidl betrieben wurden, dazwischen aber für einige Zeit leerstanden.
- Der Nahkauf ist das größte Lebensmittelgeschäft in den Gebieten Emmertsgrund und Boxberg, das Geschäft Ihre Kette im IDUNA CENTER verfügt über ca. 270 qm VK und ist der Frequenzbringer für das IDUNA CENTER, andere Geschäfte ergänzen das Angebot.
- Das Angebot zur Lebensmittelversorgung ist deutlich schlechter als in den anderen Stadtteilen Heidelbergs.
- Zudem wohnen auf dem Boxberg und Emmertsgrund überdurchschnittlich viele Einwohner mit geringem Einkommen (35% Wohnungen mit Sozialbindung im Boxberg, 42% auf dem Emmertsgrund) . Deshalb stellt sich die Frage nach Möglichkeiten der Verbesserung.

- Planungsdokumente beginnend ab den 80er Jahren dokumentieren eine unablässige Suche nach Möglichkeiten, die Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern
- im Dezember 2006 erteilte die AQB der GMA den Auftrag zu einer Standort- und Potenzialanalyse, um zu untersuchen, ob neben dem geplanten Supermarkt die beiden kleinflächigen Nahversorgungsstandorte in den jeweiligen Stadtteilen weiterbetrieben werden können, Hintergrund war eine geplante Übernahme des leerstehenden Ladengeschäfts im Forum 5
- Insbesondere für den bevölkerungsstarken Stadtteil Emmertsgrund wird im Gutachten ein ausreichendes Potential zur Entwicklung eigenständiger Nahversorgungsstrukturen attestiert. Mit der Ansiedlung eines Supermarktes wird der gesamte Bereich der Bergstadtteile unter versorgungstechnischen Gesichtspunkten erheblich aufgewertet. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Wirtschaftlichkeit für eine Nachnutzung der Märkte im IDUNA CENTER und FORUM 5 durch Integrationsmärkte ableitbar ist.
- Am 03. Mai 2007 beschloss der Gemeinderat das 3-Märkte-Konzept. Die Verhandlungen mit REWE sollten fortgeführt werden mit dem Ziel, zwischen Boxberg und Emmertsgrund einen Lebensmittelmarkt zu errichten und zu betreiben und damit die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig zu sichern. Alle 3 Märkte sollen unter der Marke REWE firmieren und nach außen in Erscheinung treten. REWE hatte zu diesem Zeitpunkt bereits mit der AQB einen Kooperations- und Belieferungsvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren geschlossen. Zwischen den 3 Märkten soll es keine Preisunterschiede geben, die einheitliche Belieferung durch REWE ermöglicht ein preisgünstiges Angebot auch in den kleinen Läden.
- nur ca. 15-20% der Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung ist in den Stadtteilen gebunden, Einkäufe werden häufig im Familia Center erledigt
- um eine Wiedereröffnung des Ladengeschäfts Forum 5 zu ermöglichen, kaufte die Stadt die Ladeneinheit, bot einen moderaten Mietpreis an und REWE besorgt seither die Belieferung



UNIVERSITÄT
BAYREUTH

LEHRSTUHL
GEOMORPHOLOGIE

Prof. Dr. Ludwig Zöller

Universität Bayreuth • 95440 Bayreuth

Frau Siggi Püschel

Buchwaldweg 22

69126 Heidelberg

Postanschrift:
Universität Bayreuth
95440 Bayreuth

Gebäude: GEO II
Universitätsstraße 30
95447 Bayreuth

Telefon: 0921 / 55 - 2265
Telefax: 0921 / 55 - 2314

Internet: <http://www.uni-bayreuth.de/departments/geomorph/>
e-mail: Ludwig.Zoeller@uni-bayreuth.de

27.10.2009

Sehr geehrte Frau Püschel,

obwohl ich die sehr kurzfristige Ansetzung des Workshops sehr befremdlich, um nicht zu sagen brüskierend empfinde, übermittele ich Ihnen anhängend eine kurze Stellungnahme, in der ich meine großen Bedenken gegen den Bau des Einkaufszentrums aus der Sicht eines mit dem Gelände vertrauten Geomorphologen zu begründen versuche. Diese Stellungnahme dürfen Sie gerne in meinem Namen beim Workshop vortragen, wobei Sie aber bitte betonen sollten, dass damit dem Sinn eines Workshops, nämlich fachlich fundierter Diskussion, nicht Rechnung getragen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

(Ludwig Zöller)

Stellungnahme zum geplanten Bau eines Einkaufszentrums im Stadtteil Boxberg

Da ich leider wegen des – aus für mich nicht nachvollziehbaren Gründen - zu kurzfristig angesetzten Termins nicht persönlich am Workshop teilnehmen kann, gebe ich hiermit eine kurze Stellungnahme zu Protokoll.

Die Planung für den Bau eines Einkaufszentrums im Stadtteil Heidelberg-Boxberg, Am Schlautersteig, erfüllt mich mit großer Besorgnis. Aufgrund der bisher bekannten Daten über die sehr heterogene Zusammensetzung des Untergrundes, die vor allem auf gründliche und nur teilweise publizierte Untersuchungen von Dr. Horst Eichler (Akad. OR i.R. am Geographischen Institut der Universität Heidelberg) in den 1970er Jahren sowie auf eigene fachwissenschaftliche Beobachtungen und Untersuchungen zwischen 1985 und 1999 zurückgehen, sind durch die geplanten baulichen Eingriffe schwerwiegende gravitative Bodenbewegungen mit Schäden an angrenzendem öffentlichem und privatem Eigentum zu befürchten. Diese Schäden sind aufgrund der äußerst engräumigen Heterogenität des bis zu einigen Zehner Meter mächtigen quartären Untergrundes meines Erachtens nicht hinreichend modellierbar und abschätzbar, auch nicht wenn einige Probebohrungen auf dem geplanten Baugelände und in unmittelbarer Nachbarschaft abgeteuft und bodenphysikalisch untersucht werden.

Es sei beispielsweise auf den beim Bau der Aral-Tankstelle am Boxberg entdeckten und in der Publikation von Dr. Eichler (1974) beschriebenen Erdfall hingewiesen. Dass die ursächlichen Prozesse auch heute noch wirksam sind, belegen jüngere Einstürze so genannter „Dolinen“ am „Dolinenweg“ in der näheren Umgebung des Schweinsbrunnens sowie die aktualgeomorphologischen Messungen von Dr. Eichler zum Austrag von Feinmaterial aus den bis zu einigen Zehner Meter mächtigen Schuttdecken auf der „Gaisbergscholle“ im Bereich Boxberg-Emmertsgrund.

Zum Verständnis der heute im Untergrund ablaufenden Prozesse ist es unabdingbar, die Genese und die Beschaffenheit des Untergrundes aus quartären Lockermaterialien genau zu kennen. Dieser setzt sich im Wesentlichen aus zwei völlig unterschiedlichen Komponenten zusammen: Blockhalden und Blockströme aus Buntsandsteinblöcken mit zwischengelagertem Spülsediment einerseits sowie Löss andererseits. Die Blockhalden und Blockströme entstanden während verschiedener Eiszeiten unter periglazialen Verhältnissen mit Dauerfrostboden durch den Prozess der „Gelisolifluktion“, eines an subarktisches feucht-kaltes Klima gebundenen sehr effizienten Bodenfließens. Diese Blockhalden und –ströme wurden wiederholt unter trocken-kalten Klimabedingungen von Löss, einem feinkörnigen kaltzeitlichen Staubsediment, überdeckt (s. z.B. Zöller 1996). Reiner, kalkhaltiger Löss hat, obwohl es sich um ein so genanntes Lockergestein handelt, eine hohe Standfestigkeit, er ist aber bei Durchnässung oder infolge lehmiger Verwitterung und Entkalkung in wärmeren Phasen der

Eiszeit (Quartär) extrem anfällig für Rutschungen und kann als Gleithorizont für überlagernde Blocklagen dienen. Zudem neigt Löss aufgrund seiner Korngrößenzusammensetzung sehr stark zur Erosion durch fließendes Wasser, auch durch „Interflow“ (Zwischenabfluss, unterirdisch abfließendes Wasser). Dieser schafft unterirdische Röhren (bekannter Prozess des „Pipings“), die leicht kollabieren.

Die Verhältnisse auf der Gaisbergscholle werden durch verschiedene örtliche Gegebenheiten kompliziert. Diese sind vor allem:

- 1) Störungsquellen entlang der etwa entlang des Dolinenweges verlaufenden geologischen Störung zwischen Gaisbergscholle und Königsstuhlscholle, die teilweise in die „Dolinen“ entwässern und dort versickern;
- 2) Fehlende genaue Kenntnis über den Festgesteins-Untergrund unter den Schuttdecken (hier vor allem die genaue Verbreitung des verkarstungsfähigen „Unteren Muschelkalks“); besonders aber:
- 3) Äußerst komplizierte und heterogene Lagerungsverhältnisse der Blocklagen und Löss- bzw. Lösslehmlagen (vgl. Eichler 1974), die von der Oberfläche her meist nicht zu erkennen sind. Daher sind auch Bereiche, die durch Auswaschung von Feinmaterial kollapsgefährdet oder durch Rutschungen im Löss(lehm) bedroht sind, durch nur oberflächennahe Erkundungen nicht sicher auszuweisen. Dies gilt auch für Stauhorizonte und Wasserbahnen im Untergrund. Eine Abschätzung der Gefährdung wäre allenfalls durch ein engmaschiges Netz (max. ca. 20 m Maschenweite) tiefer Kernbohrungen bis auf den Untergrund aus Festgestein und die detaillierte bodenmechanische Untersuchung der Bohrkerne sowie eine längerfristige hydrologische Beobachtung der Bohrlöcher möglich.

Die geplante Baumaßnahme stellt einen schwerwiegenden Eingriff in die Stabilität des ohnehin recht labilen Hangbereiches dar. Ein eventueller Verweis darauf, dass seit der Bebauung des Stadtteils Emmertsgrund noch keine größeren Schäden durch Rutschungen oder Sackungen entstanden seien, kann so nicht gelten, denn:

Der verheerende Erdbeben von Nachterstedt am 18. Juli 2009 sollte eine Warnung sein!

Bayreuth, 19.10.2009