

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0019/2014/BV**

Datum:  
13.01.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund  
„Nahversorgungsmarkt Kranichweg“  
Einleitungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	04.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltaus- schuss	11.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.03.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag (Anlage 2) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.*
- 2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Pfaffengrund, „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“.*
- 3. Im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag soll eine Regelung aufgenommen werden, dass für die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Marktes eine Mitbenutzung durch Kunden der angrenzenden Ladengeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen oder Arztpraxen erlaubt wird. Die Parkzeit soll innerhalb der Geschäftszeiten mittels Parkscheibe für die Kunden des Stadtteilzentrums auf 2 Stunden begrenzt werden. Außerhalb der Geschäftszeiten ist eine öffentliche Nutzungsmöglichkeit der Stellplätze des Marktes vertraglich zu vereinbaren.*
- 4. Da als Voraussetzung für die Errichtung des Vorhabens durch den Vorhabenträger eine bauliche Umgestaltung aller bei der Stadt verbleibenden Verkehrsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, Verkehrsgrün) erforderlich ist, soll der Durchführungsvertrag zweistufig verhandelt und abgeschlossen werden. Zuerst ist der Abschluss eines Planungskostenübernahmevertrags erforderlich zur Beauftragung einer Entwurfsplanung für die dem Vorhaben zuzurechnenden und die bei der Stadt verbleibenden, umzugestaltenden öffentlichen Flächen (einschließlich Kostenermittlung). Die Planung ist in einem der Örtlichkeit angemessenen Ausbaustandard zu erstellen. Die Entwurfsplanung zur Neugestaltung der Platzfläche in den Grenzen des Geltungsbereiches gemäß Lageplan (Anlage 1) soll bereits bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vorliegen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> Die Kosten für die Planung, die Umsetzung des Vorhabens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers; die Erschließungsaufwendungen für die Wiederherstellung öffentlicher Flächen gehen zu Lasten der Stadt; die voraussichtliche Höhe der Erschließungskosten ist noch nicht ermittelt

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes am Kranichweg ist von großer Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung im Südteil des Pfaffengrunds. Auf Grund der Hinweise und Diskussionen in der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 06.11.2013 bedarf das Konzept weiterer planerischer Befassung. Der Vorhabenträger hat als nächstes eine Entwurfsplanung für die gesamte Platzfläche zu beauftragen.

**Begründung:**

**1. Planerfordernis und Planungsanlass**

Der im Pfaffengrund am südlichen Ende des Kranichwegs ansässige Nettomarkt gewährleistet die Versorgung der Bevölkerung mit dem Grundbedarf. Durch seine fußläufige Erreichbarkeit aus weiten Teilen des Stadtteils besitzt er eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung. Auf Grund der geringen Verkaufsfläche ist der Nahversorgungsmarkt in seinem Fortbestand akut gefährdet. Die Prüfung und Aussicht auf Entwicklungsmöglichkeiten am Standort hinderten den Betreiber bisher an der Geschäftsaufgabe. Durch den Vorhabenträger wurden gemeinsam mit dem Amt für Wirtschaftsförderung verschiedene Standortvarianten für einen Nahversorgungsmarkt mit einer größeren Verkaufsfläche untersucht, einschließlich der Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Marktes. Letztendlich stellte sich nur die Errichtung eines Marktgebäudes auf dem Kranichplatz als umsetzbar heraus. Auf Grund eines vorhandenen wirksamen Bebauungsplans, in welchem die zur Errichtung des Nahversorgungsmarktes vorgesehene jetzige Parkplatzfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

**2. Verkausflächengröße und Nutzungskonzept des Marktes**

Geplant ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines in das Marktgebäude integrierten Backshops. In der Summe sind ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

### **3. Mitgestaltende Bürgerbeteiligung nach den Leitlinien der Stadt Heidelberg**

In Anwendung der Satzung über die mitgestaltende Bürgerbeteiligung der Stadt Heidelberg fand am 06.11.2013 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund eine Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor Fassung des Einleitungsbeschlusses statt. Anwesend waren ca. 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Das Protokoll ist als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügt. Grundtenor der Veranstaltung war der Wunsch nach Errichtung des Marktes. Hauptthemen waren die Stellplätze und notwendige Regelungen zu deren Nutzung, Fragen des Umgangs mit den vorhandenen Bäumen und den Auswirkungen der Errichtung eines Backshops im Nahversorgungsmarkt auf den bereits am Kranichweg vorhandenen Backshop. Durch den Vorhabenträger wurde angeboten, Gespräche mit dem Inhaber des vorhandenen Backshops und mit der Firma Netto zu führen, um hierfür eine Lösung zu finden. Ergebnisse liegen noch nicht vor.

### **4. Freiraumplanung**

Die Umsetzung des Investorenkonzeptes, Errichtung eines Marktes mit ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Backshop und von 44 Kundenstellplätzen, ist innerhalb der Fläche des jetzigen Parkplatzes nicht umsetzbar. Notwendig sind eine Verschmälerung der Straßen- und Gehwegfläche auf der Ostseite des Kranichplatzes und deren Umgestaltung zu einer Mischverkehrsfläche, sowie die Umgestaltung der Busbucht an der Westseite des Platzes zu einer barrierefreien Bushaltestelle am Fahrbahnrand. Infolgedessen müssen auch die verbleibenden öffentlichen Flächen an der Nordseite und der Westseite des Kranichplatzes umgestaltet werden. Es soll eine Neugestaltung der gesamten Platzfläche innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Damit entsteht eine barrierefreie Platzfläche. Die Errichtung des Marktes ist nur mit erhöhten Erschließungsaufwendungen für die Wiederherstellung öffentlicher Flächen machbar, die Kosten dafür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen, wirken sich aber auf die Kaufpreisbildung für das Baugrundstück kaufpreismindernd aus. Der Vorhabenträger hat zunächst eine Entwurfsplanung für die gesamte Platzfläche zu beauftragen. Diese soll auch Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB sein. Die Kostenermittlung soll getrennt für die Wiederherstellung der im öffentlichen Eigentum verbleibenden Platzfläche und die in das Baugrundstück einzubeziehende Platzfläche vorgenommen werden. Die Kostenermittlung für die Herstellung der Platzfläche benötigt die Stadt zur Bezifferung der zu gegebenem Zeitpunkt vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaft. Die Kostenermittlung für die Wiederherstellung der weiterhin bei der Stadt verbleibenden öffentlichen Platzfläche benötigt die Stadt zur gutachterlichen Ermittlung des Grundstückswerts des Verkaufsgrundstücks. In der Planung ist von einem der Örtlichkeit angemessenen Ausbaustandard auszugehen. Eine Wiederverwendung des vorhandenen Natursteinpflasters ist anzustreben.

### **5. Notwendige weitere gutachterliche Untersuchungen**

Der Abstand des geplanten Gebäudes zu der unmittelbar südlich angrenzenden Baumreihe soll im Zuge der weiteren Planung aus naturschutzfachlicher Sicht überprüft werden, was gegebenenfalls zu einer Verschiebung des Gebäudes in nördliche Richtung führen kann. Im Zuge des weiteren Planverfahrens ist eine Schallimmissionsprognose erforderlich.

## 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:
SL3	+	<b>Ziel/e:</b> Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Durch die Errichtung des Nahversorgungsmarktes kann die Grundversorgung aufrecht erhalten werden, der Platz am Kranichweg erfährt eine Neugestaltung <b>Ziel/e:</b>
AB5	+	<b>Ziel/e:</b> Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Es wird ein Impuls auch für die Fortentwicklung der bestehenden Ladenzeile erwartet <b>Ziel/e:</b>
MO7	+	<b>Ziel/e:</b> „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Durch die Gewährleistung einer Grundversorgung im Wohngebiet kann das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr verringert werden.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 01	Lageplan / Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 19.12.2013
A 02	Antrag der Tiryaki Projektentwicklung I Projektmanagement vertreten durch Herrn Orhan Tiryaki vom 11.08.2013
A 03	Power Point Präsentation zum Vorhaben mit Datum 06.11.2013, hergestellt für die Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Jarcke Architekten
A 04	Protokoll der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 06.11.2013
A 05	Verkehrsgutachten des Planungsbüros von Mörner vom Oktober 2012