

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. März 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	04.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	Finanzielle Auswirkungen: 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.

Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 04.02.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 04.02.2014

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“, Einleitungsbeschluss

Beschlussvorlage 0019/2014/BV

Die Vorsitzende Frau Greßler begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt, Herrn Jonas, Leiter des Amts für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung, und seine Mitarbeiterin Frau Saleh.

Frau Greßler stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Frau Sachtlebe stellt anhand der Pläne das beantragte Bauvorhaben vor. Sie betont hierbei, dass das Vorhaben wichtig sei, um die Nahversorgung im Pfaffengrund zu sichern. Weiter erläutert sie, dass es heute um den Einleitungsbeschluss und somit um den Start des Planungsverfahrens gehe. Es gebe ein Konzept, aber auch weitere Beteiligungsmöglichkeiten im Planverfahren.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Heußner, Bezirksbeirat Krüger, Stadtrat Michalski und Bezirksbeirat Wichmann

Folgende Hauptargumente werden in der Diskussion vorgetragen:

- Grundsätzlich stehe man dem Vorhaben positiv gegenüber, da es eine wichtige Maßnahme sei, die Nahversorgung im Pfaffengrund zu gewährleisten. Auch sei die Optik des geplanten Gebäudes ansprechend.
- Es sei jedoch wichtig, sicherzustellen, dass der geplante Backshop nicht die Existenz des alteingesessenen Bäckers gefährde. Hierzu sollen Gespräche geführt werden, ob der Bäcker den Backshop übernehmen könne oder Netto bereit wäre, auf den Backshop zu verzichten. Auf jeden Fall dürfe es nicht zu einer Verdrängung des alteingesessenen Bäckers kommen, der auch sonntags Brötchen anbiete.
- Hinsichtlich des Verlustes von Parkplätzen sollte geprüft werden, ob möglicherweise ein Parkdeck auf dem eingeschossigen Gebäude sinnvoll und machbar wäre. Für eine notwendige Auffahrrampe gebe es sicherlich architektonisch gute Lösungen.
- Die Parkzeit sollte nicht wie geplant auf 2 Stunden begrenzt sein. Es sollten mehr Parkplätze für Anwohner zur Verfügung stehen.
- Es sollte geprüft werden, ob am Gebäude möglicherweise Vordächer oder Arkaden angebracht werden könnten, um dort Anbieter des Freitags-Marktes zu integrieren. Die angebotenen Produkte stünden nicht in Konkurrenz. Vielmehr könnte diese Symbiose zu einer Belebung beider Einrichtungen beitragen.

Frau Sachtlebe geht nochmal kurz auf die Parkplatz-Situation ein. Ein Parkdeck mit Auf-fahrrampe halte sie für schwer realisierbar. Einmal sei dies eine Kostenfrage für den Vorhabenträger, es sei allerdings auch städtebaulich schwierig, attraktive Lösungen zu finden. Zum Thema befristetes Parken erläutert sie, dass die Parkplätze des Nahversorgungs-marktes tagsüber vorrangig den Kunden und nicht Dauerparkern oder Anwohnern zur Verfügung stehen sollen. Eine 2-Stunden-Regelung biete daher die Möglichkeit, Dauerparken zu verhindern, jedoch genügend Parkplätze für Einkäufe oder Arztbesuche auch in den umliegenden Geschäften oder Arztpraxen bereit zu stellen. Vorschläge wie Vordächer, Arkaden und die teilweise Integration des Freitags-Marktes können bei der Planung der Freiflächengestaltung geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt werden.

Herr Jonas geht ausführlich auf das Thema Sicherung der Nahversorgung und Aufwertung dieses Areals zu einem Stadtteilmittelpunkt ein, was sich auch belebend auf das Umfeld auswirken würde. Zum Thema Bäcker und Backshop berichtet er, es habe bereits Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und dem ansässigen Bäcker gegeben. Ein weiteres Gespräch unter Beteiligung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung sei bereits anberaumt. Man bemühe sich, hier eine Lösung zu finden, die für beide Seiten akzeptabel sei.

Am Ende der Aussprache stellt Bezirksbeirat Wichmann folgenden **Antrag**, der von der Vorsitzenden zur Abstimmung gestellt wird:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung soll um folgenden Punkt 5 ergänzt werden:

Der Vorhabenträger und das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung werden aufgefordert, mit dem ortsansässigen Bäcker Gespräche zu führen, die in Bezug auf die zu erwartende Konkurrenzsituation eine alternativlose Verdrängung des ortsansässigen Bäckers verhindern sollen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen.

Im Anschluss stellt Frau Greßler den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen.

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Pfaffengrund (Ergänzung fett dargestellt):

Der Bezirksbeirat empfiehlt 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.*
5. **Der Vorhabenträger und das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung werden aufgefordert, mit dem ortsansässigen Bäcker Gespräche zu führen, die in Bezug auf die zu erwartende Konkurrenzsituation eine alternativlose Verdrängung des ortsansässigen Bäckers verhindern sollen.**

gezeichnet
Isolde Greßler
Vorsitzende

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit
Ergänzung

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2014

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“, Einleitungsbeschluss

Beschlussvorlage 0019/2014/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Der Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne/gen.hd vom 11.02.2014 liegt als Tischvorlage vor.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage nach Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt informiert anhand einer Power-Point-Präsentation über das Vorhaben. Sie erläutert die in der Vorlage dargestellten Gründe für die Entscheidung, den Parkplatz zu überbauen und die öffentlichen Parkplätze damit zu reduzieren. Der Wochenmarkt solle weiterhin auf der verbleibenden Fläche stattfinden. Die Bushaltestelle müsse versetzt werden. Der vorhandene Baumbestand müsse für die Baumaßnahme entfernt werden.

Stadtrat Wetzel verzichtet für Fraktionsgemeinschaft Grüne/gen.hd darauf, den angekündigten Antrag zu stellen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel ergänzt, dass die mit dem beabsichtigten Antrag gewünschte Errichtung der erforderlichen Parkplätze in eine Tiefgarage den finanziellen Rahmen sprengt. Auf dem Dach ließen sich nicht alle Parkplätze unterbringen, die erforderliche Rampe müsste circa 30 m lang sein. Im Vorfeld sei jedoch eine Erhebung der Parkraumbelastung erfolgt. Diese habe ergeben, dass der Auslastungsgrad das Projekt möglich mache.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Wetzel, Stadtrat Jakob, Stadtrat Emer, Stadträtin Marggraf

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Der Nahversorgungsmarkt werde gebraucht. Bezüglich des Backshops werde eine Lösung gesucht. Der Vorlage werde deshalb zugestimmt.
- Könne wenigstens ein Teil des Baumbestandes erhalten werden? Es sei wichtig, die bestehende Bäckerei zu erhalten.
- Die Nahversorgung sei zu sichern, der Erhalt des Bäckers sei das Optimum.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel informiert, dass eine Kopplung der Bäckerei mit dem Markt das Ziel sei. Gespräche seien geplant.

Frau Sachtlebe führt aus, dass die Planung noch nicht auf einer vermassten Grundlage dargestellt sei. Im Rahmen der detaillierten Entwurfsplanung werde man zu den Bäumen Genaueres sagen können. Es sei jedoch zu befürchten, dass der Baumbestand tatsächlich entfernt werden müsse. Die im Plan grün eingezeichneten Bäume seien Ersatzpflanzungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 13.03.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.03.2014:

8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“ Einleitungsbeschluss

Beschlussvorlage 0019/2014/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Mit der Maßgabe der Zusage von Bürgermeister Stadel im Bau- und Umweltausschuss vom 11.02.2014, Gespräche zu führen, mit dem Ziel einer Kopplung der Bäckerei und dem Markt, wird die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung gestellt:

Beschluss des Gemeinderates:

- 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.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

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. Verkaufsflächengröße und Nutzungskonzept des Marktes

Geplant ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit 800 m² Verkaufsfläche und eines in das Marktgebäude integrierten Backshops. In der Summe sind ca. 900 m² 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 m² 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	+	Ziel/e: Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Durch die Errichtung des Nahversorgungsmarktes kann die Grundversorgung aufrecht erhalten werden, der Platz am Kranichweg erfährt eine Neugestaltung Ziel/e:
AB5	+	Ziel/e: Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Es wird ein Impuls auch für die Fortentwicklung der bestehenden Ladenzeile erwartet Ziel/e:
MO7	+	Ziel/e: „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Durch die Gewährleistung einer Grundversorgung im Wohngebiet kann das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr verringert werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

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
A 06	Inhaltlicher Antrag der Grüne/gen.hd vom 11.02.2014 Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2014