

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0365/2015/BV**

Datum:  
23.11.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund  
"Nahversorgungsmarkt Kranichweg",  
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die  
öffentliche Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	08.12.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	19.01.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.02.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

- Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2 und 3 zur Drucksache) in der Fassung vom 23.10.2015 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (Anlagen 1 und 4 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 12.11.2015.*
- Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung (Anlagen 1,2,3 und 4 zur Drucksache), des Handlungsleitfadens Heidelberger Dachgärten (Anlage 5 zur Drucksache), der zur Planung erstellten Gutachten (Anlagen 6, 7, 8 und 9 zur Drucksache), und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 10 zur Drucksache) einschließlich des Protokolls der Bürgerbeteiligung (Anlage 11 zur Drucksache).*
- Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraf 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Anlage 1 zur Drucksache).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Die Höhe der Kostenbeteiligung der Stadt an den Herstellungskosten der öffentlichen Platzfläche wird im Durchführungsvertrag beziffert, derzeit sind noch keine Angaben möglich	
<b>Einnahmen:</b>	
Einnahmen ergeben sich aus dem Verkauf des Baugrundstücks, derzeit sind noch keine Angaben möglich	
<b>Finanzierung:</b>	
Im Doppelhaushalt 2015/2016 und in der mittelfristigen Finanzplanung sind keine Mittel vorgesehen. Die Kostenbeteiligung der Stadt an den Herstellungskosten der öffentlichen Fläche in der Größenordnung von 400.000 bis 800.000 Euro ist entsprechend in der Planung für die kommenden Haushaltsjahre zu berücksichtigen	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die frühzeitige Beteiligung führte zu geringfügigen Korrekturen an der Planung. Die Belegung öffentlicher Parkplätze wurde nacherhoben . Gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch ist bekannt zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Diese sind im Einzelnen in der Begründung aufgeführt.

## **Begründung:**

### **1. Sachstand**

Am 13.03.2014 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“ gefasst. Dem Beschluss vorangegangen war eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien am 06.11.2015.

Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines netto-Marktes mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Backshop und die Neugestaltung des gesamten Kranichplatzes. Damit soll das Nahversorgungsangebot im Pfaffengrund stabilisiert und verbessert werden.

Mit dem Einleitungsbeschluss wurde auch der Beschluss gefasst, zuerst einen Planungskostenübernahmevertrag zu schließen zwecks Beauftragung einer Entwurfsplanung für die dem Vorhaben zuzurechnenden und die bei der Stadt verbleibenden umzugestaltenden öffentlichen Flächen. Diese Entwurfsplanung liegt vor samt Kostenberechnung, allerdings ohne den Teil stadtechnische Erschließung. Die Kostenberechnung wurde durch die Stadtverwaltung auf Plausibilität geprüft. Die Kosten für die bei der Stadt verbleibenden umzugestaltenden öffentlichen Flächen belaufen sich auf ca. 1,15 Millionen Euro für die Kostengruppen (KG) 300+500 (Bauwerk und Außenanlagen) und KG 700 (Baunebenkosten).

Bezüglich des im Einleitungsbeschluss getroffenen Beschlusses, im Durchführungsvertrag eine Parkzeitbegrenzung auf 2 Stunden zu vereinbaren, meldete der Vorhabenträger Bedenken an, er wünscht eine Parkzeitbegrenzung auf 1 Stunde. Dieser Punkt ist abschließend im noch zu verhandelnden Durchführungsvertrag zu regeln.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 06.08.-18.09.2015 durchgeführt. Zusätzlich bestand im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 16.09.2015 die Möglichkeit zur Information und Erörterung. Das Protokoll der Veranstaltung ist als Anlage 11 beigelegt. Das Ergebnis der Beteiligung ist positiv einzuschätzen. Trotz der Verringerung des Parkplatzangebots überwiegt der Wunsch nach Errichtung des Marktes. Allerdings wurden Zweifel geäußert, inwieweit die Parkplatzerhebung aus dem Jahr 2012 auf Grund der inzwischen eingetretenen Entwicklungen (Errichtung einer Wohnanlage samt KITA und einer Grundschule) noch genügend Aussagekraft hat. Deshalb wurde entschieden, eine Nacherhebung der Parkplatzauslastung durchzuführen. Ein Ergebnis liegt vor und betätigt die bisherigen Annahmen.

### **2. Ergänzende gutachterliche Untersuchungen und Änderungen an der Planung im Ergebnis der Erarbeitung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung**

Im Anschluss an den Einleitungsbeschluss wurden eine artenschutzrechtliche Untersuchung und eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Inzwischen liegen auch ein aktualisiertes Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung vor. Damit liegen jetzt alle notwendigen Gutachten vor, um den Bebauungsplanentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen und in die öffentliche Auslegung zu geben.

Gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Einleitungsbeschluss wurde das Marktgebäude nach Norden verschoben. Dadurch wird der Abstand zum südlich angrenzenden Platanenwäldchen vergrößert, was dem Baumerhalt dient. Durch die veränderte Lage des

Marktes kann eine Umfahrt um den Platz geführt werden, um für Anlieger, Rettungsfahrzeuge und Wirtschaftsverkehr geordnete Verkehrsabläufe zu ermöglichen. Die ursprünglich geplanten 15 Senkrechtparkplätze auf der Ostseite der Sammelstraße Kranichweg mussten entfallen, dafür sollen die Längsparkplätze im Straßenraum erhalten werden. In diesem Bereich ist jetzt die Fläche für den Wochenmarkt vorgesehen.

Auf Grund der geänderten Platzgestaltung muss die Querungsstelle über die Sammelstraße Kranichweg nach Süden verlegt werden. Dies erfordert Anpassungsmaßnahmen über den Geltungsbereich hinaus auch am Straßenbord der gegenüberliegenden Straßenseite einschließlich Änderung an einem Sperrgelenk.

Auf Grund einer erfolgten Änderung der Landesbauordnung mit der Konsequenz der Erhöhung des Stellplatzschlüssels für Fahrradabstellanlagen müssen jetzt 18 Fahrradabstellplätze für den Einkaufsmarkt nachgewiesen werden.

Im Ergebnis der Stellungnahme des Baurechtsamtes wurde die Örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen neutraler formuliert.

### **3. Bekannt zu machende umweltbezogene Informationen**

Folgende umweltbezogenen Informationen liegen vor und sind im Zusammenhang mit der Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ebenfalls bekannt zu machen.

Art der vorhandenen Information, Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht vom 12.11.2015, Büro Klaus Nachtrieb	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schallsituation, Baulärm, Anlieferverkehr, Kundenverkehr,</li><li>• Tiere und Pflanzen, Wurzelschutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume des südlich angrenzenden Platanenwäldchens</li><li>• Artenschutzbelange, Fledermäuse und einheimische Vogelarten</li><li>• Bodenversiegelung</li><li>• Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, abfallrechtliche Untersuchungsergebnisse</li><li>• Lage im Wasserschutzgebiet</li><li>• Minderung Regenwasserabfluss durch Dachbegrünung</li><li>• Minderung der Kohlendioxid- und Schadstoffimmissionen durch Passivhausstandard oder vergleichbar und Fernwärmeanschluss</li><li>• Landschaftsbild</li><li>• Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</li><li>• erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten</li></ul>
Artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom 20.10.2014, Büro BIOPLAN, Heidelberg	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten</li><li>• Fällungen von Gehölzen und Wiederherstellung von Gehölzstrukturen</li><li>• Nisthilfen für Höhlenbrüter</li><li>• nachgewiesene Vorkommen von Kohlmeisen, Haussperlingen, Mehlschwalben</li><li>• Fledermausvorkommen ist möglich</li></ul>
Geotechnischer Bericht und Erkundung Oberbau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugrunduntersuchungen zur Erkundung der Bodenarten und abfalltechnische Analytik (Laborprüfberichte)</li></ul>

Drucksache:

**0365/2015/BV**

00257945.doc

...

<p>vom 18.02.2015, Büro CDM Smith, Mannheim</p>	<p>Bodenanalysen, Asphaltanalysen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbaukonfiguration des erprobten Materials</li> <li>• Kalkung oder Bodenaustausch zur Verbesserung der Tragfähigkeit von Verkehrsflächen</li> <li>• Grundwasser ohne Einfluss auf die Baumaßnahme</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich</li> <li>• Auswertung Kampfmittelverdachtsflächen</li> <li>• Erdbebenzone 0</li> </ul>
<p>Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg vom 15.09.2012, Stadt Heidelberg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klimatische, bio-ökologische, ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkung von Dachbegrünung,</li> <li>• Anforderungen an das Substrat,</li> <li>• Anforderungen an das Saatgut,</li> <li>• Saatzeit und Pflege</li> <li>• Dachbegrünung und Solaranlagen,</li> <li>• Artenliste für Dachbegrünung unterschieden nach Substrathöhe</li> </ul>
<p>Schalltechnische Untersuchung vom 17.07.2015 ergänzende Stellungnahme vom 16.10.2015, Büro Manfred Goritzka und Partner, Leipzig</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der Emissionsquellen Warenanlieferung, Kundenstellplätze, Einkaufswagen-Sammelbox, Kühl- und Lufttechnik</li> <li>• zeitliche Begrenzung Marktanlieferung und Kundenverkehr</li> <li>• Einhausung der Anlieferzone</li> <li>• Lärmsituation am Altenheim und Außengastronomie</li> </ul>
<p>Stellungnahme Polizeipräsidium Mannheim vom 16.09.2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung der störungsfreien Abwicklung des Verkehrs</li> </ul>
<p>Stellungnahme Abwasserzweckverband (AZV) vom 02.10.2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zum Abscheiden von Fetten</li> <li>• Grenzwerte an Einleitstellen in die Kanalisation</li> </ul>
<p>Stellungnahme Nachbarschaftsverband vom 20.08.2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Führung des Bebauungsplanverfahrens nach Paragraph 13a Baugesetzbuch, Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung</li> </ul>
<p>Stellungnahme Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, Abteilung Energie, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde vom 02.10.2015 und 25.08.2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwärmeversorgung,</li> <li>• Nutzung Solarenergie,</li> <li>• Passivhausstandard, Energieeffizienzkonzept, Konzepte zur rationellen Energienutzung,</li> <li>• ergänzende Untersuchung der Lärmsituation am Altenwohnheim</li> <li>• Begrenzung Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtdauer und Leuchtkraft,</li> <li>• Leuchtmittelwahl unter Berücksichtigung der Wirkung auf Insekten</li> </ul>
<p>Stellungnahme Dr. Karl-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorschlag von Baumarten für Parkplatzbepflanzung:</li> </ul>

Friedrich Raqué, Naturschutzbeauftragter vom 24.08.2015	Kornelkirsche, Feldahorn, Echte Mehlbeere, Vogelkirsche entsprechend einer Veröffentlichung „Klimawandel und Baumartenwahl ..... KlimaArtenMatrix (KLAM)“ <ul style="list-style-type: none"><li>• wasserdurchlässiger Pflasterbelag gewünscht</li></ul>
Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg vom 17.09.2015	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lage im Wasserschutzgebiet</li><li>• Hinweis auf das Geotop-Kataster</li><li>• Hinweis auf die geologischen Kartenwerke der Behörde</li></ul>
Stellungnahmen Bürger 1 2, 3 und 4 und Protokoll der Bürgerversammlung am 16.09.2015	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bitte um Überprüfung Parkplatzsituation und Parkierungskonzept,</li><li>• Vorschlag zur Ausschaltung von Beleuchtung und Leuchtreklame in der Nacht</li></ul>

#### **4. Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen**

Die Planung ist mit der Fachstelle für Barrierefreiheit abgestimmt. Die Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist erfolgt, dem Durchführungsvertrag wird ein Konzept zur Barrierefreiheit angefügt werden.

### **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
AB5	+	<b>Ziel/e:</b> Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Es wird ein Impuls auch für die Fortentwicklung der bestehenden Ladenzeile erwartet
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:

Durch eine Verringerung des Parkplatzangebots wird zwar immer noch ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung stehen. Aber in Spitzenzeiten muss länger nach einem freien Parkplatz gesucht werden. Wege zwischen Parkplatz und den zu erreichenden Zielen (Wohnung, Grundschule, KITA, Arzt, Veranstaltungen) werden länger. Dafür wird die Nahversorgungssituation insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bewohner verbessert.

gezeichnet  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit Datum vom 12.11.2015
02	Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 1/4 mit Datum vom 23.10.2015
03	Vorhaben- und Erschließungsplan Pläne 2/4, 3/4 und 4/4 mit Datum vom 23.10.2015
04	Begründung mit Umweltbericht vom 12.11.2015
05	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg vom 15.09.2012, Stadt Heidelberg
06	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom 20.10.2014, Büro BIOPLAN, Heidelberg
07	Geotechnischer Bericht und Erkundung Oberbau vom 18.02.2015, Büro CDM Smith, Mannheim
08	Verkehrsuntersuchung vom Juli 2015 und Parkraumnacherhebung 2015
09	Schalltechnische Untersuchung vom 17.07.2015, Büro Manfred Goritzka und Partner, Leipzig und ergänzende Stellungnahme zur Lärmsituation am Altenheim
10	wesentliche bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen
11	Protokoll der Bürgerbeteiligung am 16.09.2015