

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0365/2015/BV**

Datum:  
16.11.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 24. Februar 2016

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.



## Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 08.12.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 08.12.2015

### 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“ Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung Beschlussvorlage 0365/2015/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

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

Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt führt kurz in die Thematik ein, berichtet über das bisherige Verfahren und stellt kurz den Inhalt der Vorlage vor. Im Anschluss steht sie für Fragen zur Verfügung.

#### Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Sehls, Bezirksbeirat Krüger, Bezirksbeirätin Floß, Bezirksbeirat Wichmann, Stadtrat Michalski, Bezirksbeirätin Metzger, Bezirksbeirat Pönnighaus

Folgende Hauptargumente werden in der Diskussion vorgetragen:

- Es sei wichtig, dass der Parkplatz zum Beispiel auch für Arztbesuche in den angrenzenden Gebäuden genutzt werden könne. Eine Parkzeitbegrenzung auf 1 Stunde sei daher zu knapp bemessen und sollte auf 2 Stunden vereinbart werden. Dies sei auch in der Bürgerbeteiligung ein wichtiges Anliegen gewesen.
- Auch eine mögliche Nutzung des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten des Nahversorgungsmarktes sollte festgeschrieben werden.
- Dass diese Regelungen erst im noch zu verhandelnden Durchführungsvertrag festgelegt werden und bei der heutigen Beschlussvorlage somit noch unsicher seien, sei unbefriedigend.
- Eine Regelung hinsichtlich der Nutzung des Parkraums sollte auf jeden Fall jetzt festgelegt werden. Je weiter man in dem Verfahren fortschreite, desto schlechter sei die Verhandlungsposition der Stadt.
- Gerade abends sei aufgrund der vielen Pendler, die im Stadtteil wohnen, ein hoher Parkdruck vorhanden. Im Gutachten werde dies nicht ausreichend berücksichtigt.
- Ein Vorschlag sei auch, erstmal keine Parkregelung zu treffen und nach einer „Probezeit“ gegebenenfalls Regelungen zu schaffen. Bei „keiner Regelung“ werde jedoch vermehrt die Gefahr des Dauerparkens gesehen.
- Grundsätzlich werde der Bau des Nahversorgungsmarktes positiv, als Aufwertung und als Gewinn für die Lebensqualität im Stadtteil angesehen.

Frau Sachtlebe legt die Argumente des Investors hinsichtlich der Parkzeitbegrenzung dar und gibt zu bedenken, dass die Gefahr bestehe, dass der Parkplatz durch zu lange Verweildauer der Fahrzeuge blockiert werde und für Kunden des Marktes zu wenige Stellplätze zur Verfügung stehen. Möglicherweise würden dann die Kunden zur Parkplatzsuche in die umliegenden Nebenstraßen abgedrängt und diese zuparken.

Für die Öffnung des Parkplatzes nach Ende der Öffnungszeit bestehe aus ihrer Sicht bereits Konsens mit dem Investor. Eine abschließende Regelung werde jedoch erst im Durchführungsvertrag festgehalten.

Nach Abschluss der Diskussion stellt Bezirksbeirat Wichmann stellvertretend für die Mitglieder des Bezirksbeirates den **Antrag**, die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit einer **dringenden Bitte hinsichtlich der verlängerten Parkzeitbegrenzung und der nächtlichen Öffnung des Parkplatzes** zu ergänzen.

Die Vorsitzende lässt über diesen **ergänzten Beschlussvorschlag** abstimmen:

**Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Pfaffengrund** (Ergänzung fett dargestellt):

***Der Bezirksbeirat Pfaffengrund spricht die dringende Bitte aus, das Anliegen der Bürgerinnen und Bürger und des Bezirksbeirates nach einer Parkzeitbegrenzung auf 2 Stunden und die Öffnung des Parkplatzes von Betriebsschluss bis Betriebsbeginn in die weiteren Verhandlungen als Auftrag mitzunehmen.***

***Mit dieser Ergänzung*** empfiehlt der Bezirksbeirat Pfaffengrund 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).*

**gezeichnet**  
Isolde Greßler  
Vorsitzende

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2016

### 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund "Nahversorgungsmarkt Kranichweg", Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung Beschlussvorlage 0365/2015/BV

Herr Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Herr Bürgermeister Erichson erklärt, der Bezirksbeirat Pfaffengrund habe darum gebeten, das Anliegen der Bürgerinnen und Bürger und des Bezirksbeirates nach einer Parkzeitbegrenzung auf 2 Stunden und die Öffnung des Parkplatzes von Betriebsschluss bis Betriebsbeginn in die weiteren Verhandlungen als Auftrag mitzunehmen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadträtin Dr. Meißner; Stadträtin Dr. Schenk; Stadtrat Zieger;

Folgende Punkte wurden angesprochen:

- Sei der Anschluss an das Fernwärmenetz Wunsch des Investors?
- Werde das Thema Stromversorgung im Bebauungsplan als „Anmerkung“ oder als „Festsetzung“ vermerkt?
- Sei der Passivhausstandard Wunsch des Vorhabenträgers?
- Wie sei der Bedarf an Fahrradabstellplätzen ermittelt worden?
- Sei der Wunsch des Bezirksbeirats nach einer Regelung der Parkzeit bereits Teil der Planung?
- Der Bezirksbeirat Pfaffengrund wünsche zum einen die Möglichkeit einer 2 stündigen Parkdauer, zum anderen die Öffnung des Parkplatzes von Betriebsschluss bis Betriebsbeginn des Marktes. Stadträtin Dr. Schenk erkundigt sich, ob es möglich sei, beide Themen getrennt voneinander zu verhandeln?
- Bestehe bereits ein Konsens mit dem Vorhabenträger bezüglich des öffentlichen Parkens nach Betriebsschluss bis Öffnung des Marktes?

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erklärt, dass der Anschluss an das Fernwärmenetz auf Wunsch der Stadtwerke Heidelberg erfolge. Der Vorhabenträger sei damit einverstanden. Der Passivhausstandard sei eine Vorgabe der Stadt Heidelberg. Das Thema Stromversorgung werde als Anmerkung im Bebauungsplan aufgenommen. Weiter erklärt sie, die Erhöhung der Anzahl an Fahrradabstellplätzen sei auf die Annahme zurückzuführen, dass der Markt überwiegend von Kunden aus dem näheren Umfeld innerhalb des Pfaffengrunds aufgesucht werde und diese vermehrt mit dem Fahrrad anfahren werden. Weiter erklärt Frau Friedrich, dass sich der Vorhabenträger eine 1 stündige Parkmöglichkeit während der Öffnungszeiten des Marktes, sowie ein Dauerparken außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes vorstellen könne. Bei einer Erhöhung des Parkens auf einen Zeitraum von 2 Stunden sehe der Vorhabenträger die Gefahr des Dauerparkens, vor allem in den frühen Abendstunden. Die Regelungen zum Thema Parken seien im Durchführungsvertrag zu vereinbaren. Eine getrennte Verhandlung beider Parkthemen sei möglich. Im weiteren Verlauf erklärt Stadträtin Dr. Schenk, dass die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger und des Bezirksbeirats Pfaffengrund bezüglich der Regelung der Parkzeiten ernst zu nehmen seien. Sie bittet darum, diese bei den weiteren Verhandlungen mit dem Vorhabenträger im Blick zu behalten. Dem schließt sich Stadträ-

tin Dr. Meißner an. Herr Bürgermeister Erichson sagt zu, bei den weiteren Vertragsverhandlungen die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger und des Bezirksbeirats zu vertreten. Er weist aber auch noch einmal deutlich auf die Bedenken des Vorhabenträgers hin. Im weiteren Verlauf stellt Bürgermeister Erichson den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

### **Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt 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).*

**gezeichnet**  
Wolfgang Erichson  
Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

## Sitzung des Gemeinderates vom 18.02.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.02.2016

- 7 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund "Nahversorgungsmarkt Kranichweg", Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
Beschlussvorlage 0365/2015/BV

Pläne hängen im Sitzungssaal aus.

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

Der Oberbürgermeister weist auf die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2016 hin. In dieser Sitzung hatte Bürgermeister Erichson zugesagt, bei den weiteren Vertragsverhandlungen die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger und des Bezirksbeirats Pfaffengrund zu vertreten. Ebenfalls wies er auf die Bedenken des Vorhabenträgers hin.

Stadträtin Deckwart-Boller erklärt, dass ihre Anregung für dieses Vorhaben nicht mehr umsetzbar sei, aber dass bei zukünftigen Planungen von Supermärkten grundsätzlich Autos nicht davor, sondern unter oder auf einem Gebäude vorgesehen werden sollte.

Der Oberbürgermeister ruft den Beschlussvorschlag des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2016 unter **Berücksichtigung des zugesagten Arbeitsauftrages** zur Abstimmung auf:

### **Beschluss des Gemeinderates:**

- *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 Paragraph 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).*

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **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 stadttechnische 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 beigefügt. 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 BI-OPLAN, 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 vom 18.02.2015, Büro	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugrunduntersuchungen zur Erkundung der Bodenarten und abfalltechnische Analytik (Laborprüfberichte Bodenanalysen, Asphaltanalysen)</li></ul>

<p>CDM Smith, Mannheim</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 Immissionschutzbehörde, 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-Friedrich Raqué, Naturschutzbeauftragter vom 24.08.2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorschlag von Baumarten für Parkplatzbepflanzung: Kornelkirsche, Feldahorn, Echte Mehlbeere, Vogelkirsche entsprechend einer Veröffentlichung „Klimawandel und Baumartenwahl ..... KlimaArtenMatrix (KLAM)“</li> <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	+	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	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Es wird ein Impuls auch für die Fortentwicklung der bestehenden Ladenzeile erwartet
MO7		„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