

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0205/2017/BV

Datum:
03.05.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Bahnstadt – Einrichtungshaus,“
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über
die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	28.06.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	04.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Einrichtungshaus“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht (Anlage 02 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 28.04.2017 zu.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03 zur Drucksache) in der Fassung vom 18.04.2017 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01, 02, 03 zur Drucksache) sowie der Verkehrsuntersuchung (Anlage 04 zur Drucksache), der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 05 zur Drucksache), der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Anlage 06 zur Drucksache) und der Städtebaulichen Wirkungsanalyse (Anlage 07 zur Drucksache) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 08 zur Drucksache).*

Art der vorliegenden umweltbezogenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
1 – Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		
1.1	NABU Gruppe Heidelberg	Artenschutz (artenschutzrechtliche Prüfung, Ausgleichskonzept, Vogelschlag), Naturschutz (heimische Baum- und Grünpflanzungen, Dachbegrünung)
1.2	Naturschutzbeauftragter	Artenschutz (artenschutzrechtliche Prüfung, Ausgleichskonzept, Vogelschlag), Naturschutz (heimische Baum- und Grünpflanzungen; Dachbegrünung)
1.3	BUND	Naturschutz (heimische Baum- und Grünpflanzungen), Klimaschutz, Artenschutz (artenschutzrechtliche Prüfung, Ausgleichskonzept, Vogelschlag), Emissionen (Licht), Stadtbild

1.4	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Geotechnik, Grundwasser (Wasserschutzgebiet)
1.5	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie	Wasserschutz, Naturschutz, Artenschutz (artenschutzrechtliche Prüfung, Ausgleichskonzept)
1.6	Regierungspräsidium Karlsruhe	Immissionsschutz
1.7	Amt für Baurecht und Denkmalschutz – Untere Denkmalschutzbehörde	Naturschutz (Dachbegrünung), Klimaschutz (Passivhausstandard)
1.8	Abwasserzweckverband Heidelberg	Wasserschutz
2 – Fachgutachten		
	IUS – Weibel und Ness	Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung
	FIRU Gfl mbH	Schalltechnische Untersuchung
	Agsta Umwelt	Umweltbericht
3 – Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit		
	keine	

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Die Durchführung des Verfahrens verursacht für die Stadt keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden.	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnstadt – Einrichtungshaus“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung und Realisierung eines Einrichtungshauses in der Bahnstadt.

Nachdem die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und öffentlich ausgelegt werden.

Begründung:

1. Beschreibung des Vorhabens

Auf der heute brach liegenden circa 24.500 Quadratmeter großen Fläche westlich des Baumarktes „Bauhaus“ in der Bahnstadt (Baufeld F2 der Rahmenplanung Bahnstadt) soll ein Einrichtungshaus der XXXL-Gruppe gebaut werden. Das vorliegende Bau- und Nutzungskonzept (siehe Anlage 03 zur Drucksache) entspricht den städtebaulichen Zielen der Rahmenplanung Bahnstadt. Diese sieht vor, im nordwestlichen Bereich des neuen Stadtteils ein Fachmarktzentrum zu realisieren. Dafür hatte der Gemeinderat im Jahr 2003 mit der Drucksache 413/2003 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ beschlossen. Für den Teilbereich des Bebauungsplans wurden auf den Baufeldern F3 und ED1 bereits die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung des Vorhabens geschaffen und der Baumarkt ist schon in Betrieb. Mit der Einleitung des von der Vorhabenträgerin, der Firma Löwengrund Immobilien GmbH, beantragten Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Einrichtungshaus“ wird der circa 3,5 Hektar große Geltungsbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ herausgetrennt und als separates Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren „Bahnstadt – Einrichtungshaus“- weitergeführt.

Ziel des Vorhabens ist der Bau eines XXXL-Einrichtungshauses mit einer auf vier Geschosse verteilten Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 Quadratmetern. Die maximal möglichen 28.100 Quadratmeter Verkaufsfläche sollen in zwei Ausbaustufen hergestellt werden. In einer ersten Ausbaustufe sollen 22.750 Quadratmeter Verkaufsfläche realisiert werden, wovon 17.650 Quadratmeter Kernsortiment und 5.100 Quadratmeter Randsortimente sein werden. Dabei handelt es sich bei dem Kernsortiment um das Hauptsortiment des Unternehmens, hier die Möbel, und bei dem Randsortiment, wie zum Beispiel Haushaltswaren oder Leuchten, um ein zusätzliches Angebot zur Erreichung eines Imagevorsprungs.

Weitere 5.350 Quadratmeter Kernsortimentsverkaufsfläche könnten bei Erweiterungsbedarf in einer zweiten Ausbaustufe realisiert werden. Dafür würden Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt oder innerhalb des Gebäudes nachverdichtet werden. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre hierfür dann nicht notwendig, lediglich der Durchführungsvertrag müsste ergänzt werden.

Das viergeschossige Gebäude soll mit einem zweigeschossigen Lager unterbaut werden. Die Anlieferung erfolgt getrennt von der Kundenzufahrt über eine Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes. Von dort führt eine Rampe nördlich des Gebäudes entlang in einen Tiefhof, der östlich an das geplante Gebäude angrenzt. Die Kundenzufahrt befindet sich im südlichen Plangebiet an der Henkel-Teroson-Straße. Die Konzeption sieht in der ersten Ausbaustufe circa 380 Stellplätze vor. Diese sollen auf oberirdischen Stellplätzen und teilweise in einer Tiefgarage realisiert werden. Die bei einer Erweiterung des Einrichtungshauses auf die insgesamt festgesetzten 28.100 Quadratmeter Verkaufsfläche zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden durch eine Erweiterungsmöglichkeit der Tiefgarage vorgehalten.

2. Städtebauliche Wirkungsanalyse

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf ihre raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen ist, wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse vom Dortmunder Büro Junker und Kruse (Anlage 06 zur Drucksache) erstellt. Darin kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im

Sinne von Paragraph 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung infolge der Vorhabenrealisierung zu erwarten sind.

Als Fazit lässt sich das Gutachten wie folgt zusammenfassen: „Durch die Ansiedlung des Vorhabens, können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum und als Folge dessen zu negativen Auswirkungen führen. Gleichwohl wird es in Teilbereichen des Untersuchungsraumes zu einem verschärften Wettbewerbsdruck kommen.“ In Heidelberg ist Wohnland Breitwieser einziger vergleichbarer Wettbewerber. Durch die Präsenz von einem weiteren Anbieter kann eine höhere Kaufkraftabschöpfung in Heidelberg erwartet werden. „Für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion weiterhin gewährleistet sein. Folglich trägt die Vorhabenrealisierung zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel, bei einer gleichzeitigen Anpassung der branchenspezifischen Zentralitäten insbesondere in den Umlandkommunen ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion bei. Das Vorhaben steht zudem keinem landesplanerischen Ziel und Grundsatz entgegen. Aus gutachterlicher Sicht steht somit einer Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in der geplanten Größenordnung und Sortimentszusammensetzung in der Bahnstadt in Heidelberg nichts entgegen.“

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

3.1. Planungsinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnstadt – Einrichtungshaus“ (Anlage 01 zur Drucksache) bildet die gesetzliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit der Nutzung auf die tatsächlich vorgesehene Nutzung als Einrichtungshaus.

Im Bebauungsplan sind über Baugrenzen die Flächen festgesetzt, in denen das künftige Einrichtungshaus errichtet werden soll. Die Grundfläche ist mit maximal 8.500 Quadratmetern und die Gebäudehöhe mit maximal 17,5 Metern festgesetzt. Des Weiteren sind Pflanzgebote und die möglichen Verkaufsflächengrößen des Kernsortiments und der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen getroffen.

3.2. Wesentliche Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf

Die Städtebauliche Wirkungsanalyse wurde neu erstellt, da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bedenken hinsichtlich des Untersuchungsraums, der Einwohnerdaten und der Angebotsbasis vorgetragen wurden. Bei einem gemeinsamen Termin mit den betroffenen Trägern wurden die Vorgaben für die neue Wirkungsanalyse gemeinsam festgelegt.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, da im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes geäußert wurden. Diese untersucht die Bestandssituation und beschreibt Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauereidechse, Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter, Flussregenpfeifer und Schafstelze.

Die Lage der Kundenzufahrt an der Henkel-Teroson-Straße wurde nach Osten verschoben. Diese Verschiebung war notwendig, um eine Linksabbiegerspur und eine barrierefreie Querung der Henkel-Teroson-Straße am Knotenpunkt zu ermöglichen.

Der Standort des Trafos wurde innerhalb der Tiefgarage verschoben.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen sind kleine redaktionelle Änderungen durchgeführt worden. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht und die Gutachten wurden geprüft und an den erforderlichen Stellen geändert und angepasst.

3.3. Verfahren

Erste Bürgerbeteiligung vor Einleitungsbeschluss

Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg hat die Vorhabenträgerin, die Firma Löwengrund Immobilien GmbH, am 12.01.2015 eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke des Vorhabens vorgestellt und mit der Öffentlichkeit diskutiert wurden.

Einleitungsbeschluss

Mit Schreiben vom 13.01.2015 hat die Firma Löwengrund Immobilien GmbH die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Der Gemeinderat hat die Einleitung des Verfahrens am 05.03.2015 beschlossen (Drucksache 0020/2015/BV).

Frühzeitige Beteiligung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung privater und öffentlicher Belange von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten. Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 07.07.2016 bis 08.08.2016 statt. In diesem Zeitraum wurde die Vorentwurfsplanung im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen per Schreiben vom 01.07.2016 übersandt. Am 12.07.2016 wurde gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg der Vorentwurf der Planung in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgegeben wurden, sind detailliert in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 02 zur Drucksache) dargestellt.

Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Stadtblatt werden die Unterlagen gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden gemäß Paragraph 4 Absatz 2 Baugesetzbuch parallel erneut um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung dient der vollständigen Ermittlung dieses Abwägungsmaterials und versetzt die Gemeinde in die Lage, bei

der Beschlussfassung über den Bauleitplan als Satzung die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belage gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

3.4. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 Baugesetzbuch). Der Vertragsentwurf wurde mit der Vorhabenträgerin verhandelt. Er wird dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Bestandteil des Vertrages sind voraussichtlich folgende Punkte:

- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch die Vorhabenträgerin,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, unter Einhaltung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt innerhalb einer definierten Frist,
- Planung, Umsetzung und Kostentragung von verkehrlich notwendigen Maßnahmen,
- Einhaltung des Passivhausstandards gemäß Energiekonzept der Bahnstadt,
- Vereinbarung einer detaillierten Abstimmung der Fassaden und der Freiflächengestaltung vor Baubeginn,
- Herstellung der Freiflächen sowie Sicherstellung der vereinbarten Begrünung und von erforderlichen Ersatzpflanzungen,
- Vereinbarung über Umsetzung des Werbekonzepts gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Maßnahmen zum Artenschutz,
- Planung, Umsetzung, Kontrolle und Kostentragung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen,
- Konzept der Barrierefreiheit: Das Gebäude ist entsprechend dem mit dem Beirat von Menschen mit Behinderungen und der Stadtverwaltung abgestimmten Konzept zur Barrierefreiheit zu errichten und zu betreiben.

4. Beteiligung Bezirksbeirat Bahnstadt

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wurde im Rahmen des Einleitungsbeschlusses am 05.02.2015 beteiligt.

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wird im Rahmen der Beteiligung zum Offenlagebeschluss in seiner Sitzung am 28.06.2017 beteiligt.

5. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit ist ein Konzept der Barrierefreiheit als Anlage des zu schließenden Durchführungsvertrages zu vereinbaren. Bei der Erstellung des Konzepts wird der Beirat von Menschen mit Behinderungen einbezogen.

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:
QU2	+	Investitionen fördern, die gleichermaßen einen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. Begründung: Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wird eine Investition ermöglicht, die den Nachhaltigkeitskriterien der Bahnstadt (wie Energieeffizienz, Dachbegrünung) entspricht. Die Ansiedlung eines Einrichtungshauses stärkt die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg und schafft 200 bis 300 Arbeitsplätze. Ziel/e:
SL5 SL6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die nach Aufgabe der Nutzung als Bahnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings nachgenutzt werden soll.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	<i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt – Einrichtungshaus“</i>
02	<i>Entwurfsbegründung mit Umweltbericht</i>
03	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>
04	<i>Verkehrsuntersuchung</i>
05	<i>Schalltechnische Untersuchung</i>
06	<i>artenschutzrechtlichen Untersuchung</i>
07	<i>Städtebauliche Wirkungsanalyse</i>
08	<i>vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen</i>