

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidelberg - Pfaffengrund, "Nahversorgungsmarkt Kranichweg"

Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

1. Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 13.03.2014 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 26.03.2014 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger).

Das Vorhaben war Gegenstand der Beratungen des Bezirksbeirates Pfaffengrund am 04.02.2014 und am 08.12.2015.

Die zum Einleitungsbeschluss vorliegende Vorentwurfsplanung wurde im Abstimmungsprozess mit der Verwaltung und dem Vorhabenträger insbesondere in nachfolgenden Bereichen konkretisiert und weiterentwickelt:

- Konkretisierung des Gebäudes, der Fassaden sowie der Werbeanlagen
- Konkretisierung der Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Verschiebung des Gebäudes nach Norden um südlich des Gebäudes eine Ausfahrt für die Vorfahrt Kranichweg Nr. 37a bis 49 zu gewährleisten
- Verschiebung der Parkplatzzufahrt zugunsten von Aufenthaltsflächen vor dem ehemaligen Café und dem Hotel
- hierdurch Verlagerung der vorgeschlagenen Wochenmarktfäche in den (verbreiterten) Gehwegbereich / Fahrbahnrand Kranichweg
- Verzicht auf Senkrechtparker zugunsten der Wochenmarktfäche und einer verbesserten Gehwegsituation; stattdessen Längsparker entlang der Gehwegkante
- Geändertes Baumkonzept zugunsten eines "Baumkarrees" und "sicherer" Baumstandorte im Parkplatzbereich und sowie Ergänzung von Einzelpflanzungen in den Aufenthaltsbereichen des Kranichwegs

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 06.11.2013 und am 16.09.2015 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund die Gelegenheit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren.

Darüber hinaus lag der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg in der Zeit vom 06.08.2015 bis 18.09.2015 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

2. Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Vom 03.08.2015 bis 21.09.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben, ohne eigene Anregungen oder Hinweise vorzubringen, der Planung zugestimmt:

- Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz), Schreiben vom 12.08.2015
- Unitymedia, Schreiben vom 12.08.2015

Die nachfolgend genannten, am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht:

- Handelsverband Nordbaden e.V.
- Verband Region Rhein-Neckar
- Landesnaturschutzverband - Arbeitskreis Heidelberg
- BUND – Kreisgruppe Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) - Naturschutzzentrum Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Dezernat III – Ordnung und Gesundheit

<p>81 - Amt für Verkehrsmanagement, 81.2 – Abteilung Konzeptionelle Verkehrsplanung, Schreiben vom 27.08.2015</p>
--

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anzahl und Ausführung von Fahrradstellplätzen die "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)" vom 28. Mai 2015 – Az: 41-2600.0-13/187 – zu beachten ist.</p>
--

<p>Entscheidung:</p>

<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt; die Anzahl der Fahrradstellplätze auf 20 erhöht. Der VE-Plan und der Bebauungsplan entsprechend geändert.</p>
--

<p>Amt für Baurecht und Denkmalschutz – Fachstelle Barrierefreiheit, Schreiben vom 12.08.2015</p>
--

<p>Es wird auf den Termin im August 2014 mit dem Planungsbüro Hink hingewiesen, bei dem die grundsätzlichen Aspekte zur Barrierefreiheit bereits vereinbart wurden.</p>

<p>Auf die seit 01.01.2015 geltenden Vorschriften der DIN 18040 Teil 1 bis 3 wird hingewiesen</p>

<p>Folgende Bereiche müssen umfassend barrierefrei zugänglich sein</p>
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stufenlose Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Marktgebäudes und anderer Nutzungseinheiten ▪ Aufmerksamkeitsfeld zur Orientierung für sehbehinderte und blinde Menschen ▪ Stellplatz für Kleinbus ▪ Bordsteinabsenkungen differenziert für blinde und gehbehinderte Menschen unter Verwendung entsprechend kontrastreicher Borde / Steine ▪ Abspannmast im Gehweg versetzen ▪ Fläche für Außenbewirtschaftung absturzsicher und mit Radabweiser gestalten |
|--|

Entscheidung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden so weit wie möglich barrierefrei hergestellt. Im gesamten Plangebiet sind die Bordsteine als 3 cm Rundbord ausgebildet. Von den beiden im VE-Plan geplanten Behindertenstellplätzen kann ein Stellplatz für einen Kleinbus genutzt werden. Aufgrund eines neuen Beleuchtungskonzeptes gibt es künftig keine Abspannmasten mehr.

Die detaillierte Gestaltung der Außenbewirtschaftungsfläche wird im Rahmen der Ausführungsplanung weiter konkretisiert.

Polizeipräsidium Mannheim, Mannheim, Schreiben vom 16.09.2015

- Verkehr

Keine Bedenken oder Anregungen.

- Prävention

Es gilt das Ladengeschäft vor Einbruch, durch mechanische Sicherungen, Einbau von Rollläden und Einbruchmeldeanlagen sowie den Einsatz von Licht und technischen Sicherungen zu schützen.

Desweiteren wird auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten "Arbeitskreis Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet wird. Die Checkliste und weitere Informationen können auf Wunsch über das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim angefordert werden.

Entscheidung:

Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention ist dem Vorhabenträger bekannt und findet, wo es möglich ist, in der weiteren Detailplanung Berücksichtigung.

RNV GmbH, Mannheim, Schreiben vom 03.09.2015

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Kranichweg Buslinien der RNV verkehren, die nicht behindert werden dürfen. Hinweis auf bestehende Verträge mit der Fa. Degesta bzgl. der Gestaltung und Unterhaltung des Fahrgastunterstandes. Hinweis auf einzuhaltende Schutzabstände.

Es wird angemerkt, dass am 15.04.2015 bereits ein Termin bei der Stadt Heidelberg zur geplanten Maßnahme stattfand. Die dort geäußerten Angaben hinsichtlich der Ausgestaltung der Haltestelle und des Fahrgastunterstandes sowie der vertraglichen Bindung zur Firma Degesta sind weiterhin unverändert gültig.

Entscheidung:

Der vorhandene Busverkehr wird bei der Durchführung des Vorhabens berücksichtigt. Die Hinweise zur Ausgestaltung der Haltestelle und des Fahrgastunterstandes wurden im VE-Plan berücksichtigt. Mit der Fa. Degesta finden Gespräche über den weiteren Unterhalt des Fahrgastunterstandes statt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 11.09.2015

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gesichert bzw. umgelegt werden müssen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass vorgesehenen Änderungen an den Verkehrswegen, die vorhandenen Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Kosten trägt der Investor.

- Die Telekom beantragt, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen Telekommunikationsanlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Alternativ hat der Investor die Kosten für die Sicherung / Änderung / Verlegung zu tragen.

Es wird um baldmögliche Kontaktaufnahme mit dem Planungsbüro PTI 21 Heidelberg (Ansprechpartner: Herr Hetzel, Tel. 06221 / 55-5131) gebeten, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden. Desweiteren wird um die Übersendung der Ausbaupläne gebeten.

Im Fall, dass die Telekommunikationsanlagen an Ort und Stelle verbleiben, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen. Desweiteren wird um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gebeten.

Entscheidung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Nordseite des Kranichplatzes ist eine Verlegung der Telekomleitungen in den Gehwegbereich erforderlich. Dies ist Gegenstand des VE-plans. Die Kosten trägt entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages der Vorhabenträger. Leitungsrechte sind nicht erforderlich, da die Leitungen innerhalb der öffentlichen Flächen liegen.

Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 02.10.2015

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

- Auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.
- Die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs. 2 sind einzuhalten.
- An der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen öffentliche Kanäle, in denen vor und nach der Baumaßnahme eine TV Beweissicherung durchzuführen ist. Die Einstiegsschächte müssen für Wartungs- und Reinigungsarbeiten zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Entscheidung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant und werden für die weitere Planung an den Investor weitergeleitet.

Die Durchführung einer TV Beweissicherung vor und nach der Baumaßnahme wird vertraglich geregelt.

IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 21.09.2015

- Die IHK Rhein-Neckar bewertet das Vorhaben positiv, da es sich um einen integrierten Standort im Stadtteil Pfaffengrund handelt. Zudem wird hervorgehoben, dass es sich nicht um eine klassische Neuan siedlung handelt, sondern um eine Verlagerung mit einer Verkaufsflächen erweiterung. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Nah versorgungsstandort eine wichtige Funktion im Stadtteil ausübt und unter dem Aspekt der Sicherung der Grundversorgung zu "schützen" ist.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim, Schreiben vom 20.08.2015

- Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, da in seinem Geltungsbereich großflächiger Einzelhandel dargestellt wird, die Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan jedoch Wohnbaufläche ist.
- Es wird empfohlen eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchzuführen, da der Nachbarschaftsverband nach Abschluss des Verfahrens den FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anpassen (Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung) kann.

Entscheidung:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert. Mit Einleitungsbeschluss wurde das Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und bekannt gemacht.

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Heidelberg, Schreiben vom 08.09.2015

Es bestehen keine Einwände, sofern sich das Bauvorhaben an die folgenden Vorgaben hält.

- Elektrizität

Dem im Gestaltungsplan (vor Anwesen Kranichweg Nr. 37) eingetragenen, geplanten Standort für den Kabelverteilerschrank (KVS) kann nicht zugestimmt werden.

Aus technischen Gründen muss der KVS (wie bisher) neben dem Marktanschluss platziert werden. Ebenso wird ein KVS im Haltestellenbereich benötigt. Die vorhandene 1kV-Kabelanlage zwischen den vorhandenen KVS muss umverlegt werden. Die geschätzten Kosten der Umverlegung und das Versetzen der beiden KVS sind vom Verursacher zu tragen. Eine Beauftragung bzw. Kostenübernahmeerklärung muss erfolgen.

Die Versorgung des Nahversorgungsmarktes kann aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH erfolgen. Hierfür ist eine Heranführung aus der nächstgelegenen Transformatorstation "Frühlingsweg" notwendig.

Die Stadtwerke Heidelberg befinden sich derzeit in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt bezüglich Art und Umfang der neu zu gestaltenden Platzfläche.

Ferner wird darauf hingewiesen im Bereich "Im Heimgarten" die vorhandenen FM-Kabel zu beachten.

- Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Es wird angemerkt, dass eine Versorgung des Bauvorhabens mit Wasser und Fernwärme möglich ist. Für eine Gasversorgung ist eine längere Heranführung erforderlich, die zusätzlichen Kosten sind vom Investor zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Mitte des Platzes eine Wasserversorgungsleitung von Ost nach West quert. Diese Leitung ist vor Ausführung von Tiefbauarbeiten umzulegen oder im Relining-Verfahren auszuwechseln. Die Kosten trägt der Investor.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn die Leitung an Ort und Stelle verbleibt, die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zur Sicherung notwendig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass am westlichen Rand der geplanten Bebauung die Fernwärmeleitung DN 200 KMR liegt. Eine Entlastung der Leitung durch Bautätigkeit ist im Vorfeld zwingend mit den Stadtwerken Heidelberg abzustimmen.

Entscheidung:

Die Standorte der Kabelverteilerschränke wurden entsprechend geändert und im VE-Plan entsprechend dargestellt. Die exakte Leitungsführung / Leitungsverlegung sind Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung und der Abstimmung mit den Stadtwerken.

Fragen der Kostenübernahme sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Gemeinsame Stellungnahme von Amt 31 (Untere Immissionsschutzbehörde, Abteilung Energie, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde) , Schreiben vom 25.08.2015 und 02.10.2015

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgende Punkte im Text aufgenommen bzw. berücksichtigt werden.

▪ Energie

Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme, sofern ein Anschluss mögliche ist. Eine zusätzliche Nutzung durch Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig. Außerhalb von Fernwärmeversorgungsgebieten soll vorrangig eine vorhandene Erdgasversorgung genutzt werden.

Eine Bebauung erfolgt im Passivhausstandard. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

▪ Immissionsschutz

Bezüglich Schallschutz wird auf die Stellungnahme von Abteilung 31.2 Herrn Dr. Hanf vom 25.08.2015 verwiesen.

- Es wird angeregt, die Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtkraft und Leuchtdauer zu begrenzen. Es wird die Verwendung von Leuchtmitteln, die für Insekten unattraktiv sind, empfohlen.

Entscheidung:

Zur Wärmeversorgung, Stromeffizienz und der Errichtung des Gebäudes im Passivhausstandard wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich des Schallschutzes das südlich gelegene Altenheim als Immissionsort untersucht und das vorhandene Gutachten entsprechend ergänzt. Im Ergebnis werden auch hier die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Empfehlungen des Gutachters zur Begrenzung der Marktöffnungszeiten zwischen 6:00 und 21:30 Uhr und der Anlieferungszeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich insektenschonender Außenbeleuchtung ergänzt. Der Investor und der künftige Betreiber haben zugesagt die Leuchtreklame in der Nachtzeit auszuschalten.

<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, Schreiben vom 17.09.2015</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein geotechnisches Gutachten vorliegt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p>
<p>Entscheidung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser <p>Es wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen.</p>
<p>Entscheidung:</p> <p>Die Lage des Grundstücks innerhalb eines Wasserschutzgebietes ist Gegenstand des Umweltberichtes. Die geplante Nutzung steht dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes, Zone III b, nicht entgegen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotopschutz <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster, welches im Internet abgerufen werden kann, verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeiner Hinweis <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk im Internet entnommen werden.</p>
<p>Entscheidung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 24.08.2015</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die festzusetzende extensive Dachbegrünung, die Ersatzpflanzungen sowie die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen werden begrüßt.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, einheimische Arten zu pflanzen, da deren Blüten und Früchte Nahrungsquelle für Insekten und vielen Vogelarten sind.</p> <p>vorgeschlagen werden entsprechend der Veröffentlichung "Klimawandel und Baumartenwahl in der Stadt – Entscheidungsfindung mit der KlimaArtenMatrix (KLAM)":</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kornelkirsche (Cornus mas) - Feldahorn (Acer campestre) - Echte Mehlbeere (Sorbus aria) - Vogelkirsche (prunus avium) <p>Ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag des Parkplatzes wird angeregt.</p>
<p>Entscheidung:</p> <p>Die vorgeschlagenen Baum- und Straucharten können trotz Trockentoleranz und Winterhärte nicht verwendet werden:</p> <p>Bei den genannten Arten handelt es sich insgesamt um klein- bis mittelkronige Baum- bzw. Straucharten. Für den Parkplatzbereich sind hingegen großkronige Baumarten vorgesehen, die den Platz mit einem lichten Schattendach überstellen sollen. Für die Verwendung der Mehlbeere liegen bei</p>

der Stadt Heidelberg langjährig schlechte Erfahrungen vor. Die Vogelkirsche eignet sich nicht für die Verwendung innerhalb von Verkehrsflächen bzw. versiegelten Flächen, da sie dafür zu anspruchsvoll ist. Darüber hinaus sind im Parkplatzbereich bzw. im Aufenthaltsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche fruchttragende Arten ungeeignet.

Bei der Gestaltung des Parkplatzes sind der Aufenthaltscharakter und die Platzqualität über die Funktionsfähigkeit der Parkierungsfläche hinaus von besonderer Bedeutung. Daher wurde auf ein besonderes Versickerungs- oder Fugenpflaster verzichtet. Auf die Festsetzung der Baumart Robinie wurde verzichtet und die Baumart Platane gewählt. Im Übrigen bleiben die im Entwurf vorgesehenen Baumarten bestehen.

Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 30.09.2015

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufsflächenbegrenzung mit 900 qm nicht den aktuellen Anforderungen an marktübliche Größen entspricht
- Die Festsetzung zur Fassadenfarbe wird als zu weitgehend angesehen. Nur der Ausschluss greller Farben wird vorgeschlagen.
- Die Festsetzung zu Werbeanlagen ist zu genau. Die Festsetzung von Standort und Größe wird als ausreichend angesehen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Größe der Fahrradstellplatzanlage zu klein ist.

Entscheidung:

Die Verkaufsflächenbegrenzung resultiert insbesondere aus dem begrenzten Flächenangebot im Bereich des Kranichplatzes für das künftige Marktgebäude einschließlich der erforderlichen Stellplätze.

Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes sind Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen der Stadt Heidelberg und dem Investor und berücksichtigen die besondere städtebauliche Situation des solitär stehenden Marktgebäudes.

Die Hinweise zu den Werbeanlagen wurden berücksichtigt. Firmenbezogene Bezeichnungen wurden in den textlichen Festsetzungen entfernt.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze wurde zwischenzeitlich erhöht. Der VE-Plan und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

3. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Ergebnis der Informationsveranstaltung kann wie folgt zusammengefasst werden:	
Themenfeld	Argumentation und Entscheidung
Parkierung Es wurde angeregt eine "Probephase" einzurichten, in der der Parkplatz von	Der Umfang der Parkplatznutzung durch Anwohner wird Gegenstand des Durchführungsvertrags sein.

<p>Anwohnern genutzt werden kann sowie den Bau einer Tiefgarage nochmals zu prüfen.</p> <p>Fragen nach der Kontrolle von Parkzeiten, mit Parkscheibe, Frage ob Kundenparkplatz oder öffentlicher Parkplatz</p> <p>Es wurde bemängelt, dass die Verkehrserhebung aus dem Jahr 2012 veraltet sei, dass kein angemessener Ersatz wegfallender Parkplätze erfolgt und die Schule bei der Parksituation nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Der Bau einer Tiefgarage ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Tiefgaragenzu- und Ausfahrten sowie Aufbauten für Ausgänge und Belüftungseinrichtungen würden die städtebauliche Situation des Kranichplatzes überfordern. Zudem ermöglicht die Größenordnung des Vorhabens keine wirtschaftliche Errichtung / Betrieb einer Tiefgarage.</p> <p>Entsprechend dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.03.2014 soll im Durchführungsvertrag 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 90 Minuten begrenzt werden. Außerhalb der Geschäftszeiten ist eine öffentliche Nutzungsmöglichkeit der Stellplätze des Marktes vertraglich zu vereinbaren.</p> <p>Aus Sicht des Betreibers wäre eine zeitliche Beschränkung auf 1 Stunde ausreichend um einzukaufen und ggf. weitere Nutzungen am und um den Platz zu tätigen. Bei längeren Belegungszeiten wird befürchtet, dass keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zum Einkaufen im Nahversorgungsmarkt zur Verfügung steht. Abschließend ist darüber im Durchführungsvertrag zu entscheiden.</p> <p>Im Oktober 2015 wurde eine erneute Parkraumerhebung durchgeführt. Im Ergebnis wurden die bisherigen Aussagen des Gutachten bestätigt.</p>
--	---

<p>Freiflächenplanung Es wurde angeregt, keine Obstbäume wegen herunterfallendem Obst zu verwenden, den Gehweg deutlich zur Verkehrsfläche hin abzugrenzen, die Schaffung von Sitzflächen ohne Konsumzwang und die ursprüngliche Spielplatzfläche durch eine im Umfeld zu ersetzen.</p> <p>Fragen nach der Anlegung temporärer Parkplätze an östlicher Parkplatzkante, einer Doppelnutzung von Wochenmarkt und Parken und nach der realistischen Nutzung des Cafévorplatzes.</p>	<p>Es sind keine Obstbäume vorgesehen. Die für den Gehwegbereich vorgeschlagene Zierkirsche trägt selten Frucht. Für die Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum gibt es keine Notwendigkeit des Konsums.</p> <p>Die ursprünglich im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2013 vorgeschlagene Spielplatzfläche kann aufgrund der begrenzten Flächen und einer Gefährdung durch ein- bzw. ausparkende Fahrzeuge nicht berücksichtigt werden. Im Umfeld sind ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden.</p> <p>Im Bereich der östlichen Parkplatzkante (Umfahrt Kranichplatz) wird aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und zugunsten der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf die Anordnung von Stellplätzen verzichtet.</p> <p>Die genannte Doppelnutzung von öffentlichen Stellplätzen und Wochenmarktnutzung ist im VE-Plan dargestellt.</p>
<p>Marktgebäude Der Wunsch nach Fassaden- und Dachbegrünung wurde vorgetragen.</p>	<p>Eine Dachbegrünung wurde entsprechend des Handlungsleitfadens der Stadt Heidelberg festgesetzt. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Marktgebäudes, der solitären Stellung und der künftigen Platz- und Straßenraumbegrenzung wäre eine Fassadenbegrünung nicht angemessen. Die Fassade ist als Klinkeroberfläche vorgesehen und entsprechend festgesetzt.</p> <p>Die Anzahl der hinterleuchteten Werbeanlagen ist in den textlichen</p>

Es wird befürchtet, dass die Leuchtreklame nachts zu hell ist.	Festsetzungen begrenzt. So sind im Eingangsbereich zwei, an der Nordfassade ein weiterer hinterleuchteter Schriftzug, im Bereich der Einkaufswagenbox zwei Vitri- nen und an der Parkplatzzufahrt vom Kranichweg aus eine hinterleuchtete Stele zulässig.
--	--

<u>Bürger 1</u> Schreiben vom 16.09.2015	
Der Bürger begrüßt das Vorhaben. Es wird auf die prekäre Parksituation hingewiesen und gebeten Auflagen zur Parkmöglichkeit von Anwohnern zu schaffen sowie den Bau einer Tiefgarage nochmals zu überdenken.	Die öffentliche Nutzungsmöglichkeit des Parkplatzes während und außerhalb der Geschäftszeiten ist vorgesehen. Umfang und Ausgestaltung der öffentlichen Nutzung bzw. die die zeitliche Beschränkung werden Gegenstand des Durchführungsvertrags sein. Der Bau einer Tiefgarage ist aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen nicht möglich (vgl. Abwägung Informationsveranstaltung, Themenfeld Parkierung).
<u>Bürger 2</u> Schreiben vom 18.09.2015	
Der Bürger begrüßt den Bebauungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsgutachten Sachverhalte unberücksichtigt lässt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkraumbegrenzung aus dem Jahr 2012 beachtet nicht die seitdem erfolgte verkehrstechnische Entwicklung ▪ Da die Bestanderhebung im September stattfand, wird vermutet, dass die Untersuchung 	Im Oktober 2015 wurde eine erneute Parkraumerhebung durchgeführt, um mögliche Unterschiede seit der Erhebung aus dem Jahr 2012 zu erfassen. Im Ergebnis wurden die bisherigen Aussagen des Verkehrsgutachtens bestätigt. Die erste Erhebung wurde am Donnerstag, den 20.09.2012, einem repräsentativen Werktag, sowie am Freitag, den 21.09.2012, einem Markttag im Pfaffengrund durchgeführt. An diesen Tagen

<p>in der Urlaubs- und Ferienzeit erfolgt ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass folgende unberücksichtigte Umstände zu einem Anstieg der benötigten Parkplätze führen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Besucher der Bewohner des AWO Seniorenzentrums ▪ Besucher der Bewohner des Areals "Wohn- und Lebenswelten" ▪ Besucher von Veranstaltungen im Stephanushaus ▪ Besucher von Veranstaltungen in der Grundschule und Sporthalle Elisabeth-von-Thadden-Schule ▪ Halte- und Parkmöglichkeiten für Eltern von Grundschulern <p>Weiterhin wird angemerkt, dass die Parkmöglichkeiten im Steinhofweg durch Markierungen reduziert wurden.</p>	<p>waren keine Ferien in Baden-Württemberg.</p> <p>Grundlage für das Verkehrsgutachten ist die Erhebung der vorhandenen öffentlichen Parkplätze und deren Belegung. Veränderungen des Parkplatzangebotes, etwa durch veränderte Markierungen oder ein erhöhter Bedarf durch veränderte oder neue Nutzungen seit 2012 werden durch die erneute Parkraumerhebung erfasst. Einzelne Nutzungen /Nutzungsänderungen oder Veranstaltungen können bei dieser Methodik nicht berücksichtigt werden.</p>
<p><u>Bürger 3</u> Schreiben vom 17.09.2015</p>	
<p>Das Vorhaben wird begrüßt. Es wird darum gebeten, Parkmöglichkeiten für den Imbiss auch nach den Öffnungszeiten des Netto und am Wochenende zur Verfügung zu stellen. Es wird gewünscht, an der Gestaltung der Terrasse auf dem Platz mitwirken zu können und von den Gebühren der Sondernutzung entlastet zu werden.</p>	<p>Für Kunden des Imbisses (ehemalige Bäckereiverkaufsstelle) gelten die allgemeinen Regelungen zur öffentlichen Nutzung des Firmenparkplatzes während und außerhalb der Geschäftszeiten. Die genannte Terrasse ist Teil des öffentlichen Straßenraums. Lage, Größe und Gestaltung der „Terrasse“ sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Städtische Gebühren sind nicht</p>

<p>Es wird darum gebeten, jegliche Form eines Imbisswagens auf dem Netto-Gelände vertraglich auszuschließen, um weitere Konkurrenzsituationen zu vermeiden.</p> <p>Es wird gewünscht, die Baumaßnahmen im Einvernehmen abzustimmen sowie eventuell eintretende Umsatzeinbußen zu vermeiden oder zu entschädigen.</p>	<p>Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die genannten Imbisswagen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.</p> <p>Die Abstimmung der Baumaßnahmen und ein möglichst störungsarmer Ausbau ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.</p>
<p><u>Bürger 4</u> Schreiben vom 21.03.2014</p>	
<p>Der Bürger ist gegen das geplante Vorhaben und lehnt jede andere Nutzung des Parkplatzes ab.</p> <p>Der wirtschaftliche Nutzen wird bezweifelt, da bereits zwei Verkaufsmärkte in verkehrsgünstigerer Lage für Pendler im Umfeld vorhanden sind.</p> <p>Es wird befürchtet, dass durch ausbleibende Kundenströme eine große Bauruine zurückbleibt.</p>	<p>Das Nahversorgungskonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2013 hat auf die „sehr hohe Bedeutung“ des ansässigen Lebensmitteldiscounters für die Nahversorgung im Stadtteil hingewiesen. Neben der integrierten Lage, der fußläufigen Erreichbarkeit aus weiten Teilen des Stadtteils, der Versorgungsfunktion für das neue Wohnen "Im Kranichgarten" hat der Markt auch eine gewisse Magnetfunktion für weitere Nutzungen im Bereich des Kranichplatzes.</p> <p>Der geplante Neubau ist damit auch Grundlage für die Aufwertung des Platzbereichs und der angrenzenden Nutzungen.</p> <p>Das Entstehen einer Bauruine ist nicht zu befürchten.</p> <p>Der Standort und das Angebot des Lebensmittelmarktes zielen nicht auf Pendler, sondern insbesondere auf weniger mobile Bevölkerungsgruppen ab, die darauf angewiesen sind, den täglichen Bedarf auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad im Stadtteil abdecken zu können.</p>

<p>Es wird befürchtet, dass es zur Aufgabe des Wochenmarktes kommt und viel Parkplatzfläche verloren geht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass meistens mehr Autos als Parkplätze vorhanden sind und sich die Situation im Fall einer Veranstaltung noch verschlimmert.</p> <p>Es wird befürchtet, dass sich die Parkplatzsituation in Zukunft weiter verschlechtert, die Parkplatzsuche länger dauert und die Wege nach Hause weiter werden.</p> <p>Zudem wird der Einstieg in teure Anwohnerparkausweise befürchtet.</p>	<p>Für den Wochenmarkt sind im VE-Plan Flächen sowie die erforderliche Infrastruktur für 4-6 Standplätze vorgesehen.</p> <p>Der vorhanden öffentliche Parkplatz ist auch in Stoßzeiten nicht ausgelastet. Auch im Umfeld gibt es derzeit ausreichende Reserven im öffentlichen Parkraumangebot. Die Erfassung und die Belegung der öffentlichen Stellplätze waren Gegenstand von 2 Parkraumerhebungen in den Jahren 2012 und 2015. Die Prognose des veränderten Stellplatzbedarfs durch das Vorhaben ist Gegenstand des Verkehrsgutachtens. Danach ist keine unzumutbare Einschränkung des öffentlichen Parkraumangebotes zu erwarten.</p>
--	--

4 Offenlagebeschluss, Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung – jeweils in der Fassung vom 12.11.2015 - und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.10.2015 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Offenlagebeschluss wurde am 16.03.2016 im „stadtblatt“ veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, der Entwurfsbegründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten wurde in der Zeit vom 24.03.2016 bis einschließlich 25.04.2016 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand vom 21.03.2016 bis zum 25.04.2016 statt.

Die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Dezernat III – Ordnung und Gesundheit
- Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie
- Landschafts- und Forstamt
- Amt 61 Beitragsabteilung
- Verband Region Rhein-Neckar
- Naturschutzbeauftragter über Amt 31 – Dr. Karl Friedrich Raqué
- Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.)
- Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH – Netzservice, Abteilung 52
- Kabel BW GmbH
- Einzelhandelsverband Nordbaden

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben - ohne eigene Anregungen oder Hinweise vorzubringen - der Planung zugestimmt:

- Amt für Verkehrsmanagement, E-Mail vom 20.04.2016
- VRN, Verkehrsverbund Rhein-Neckar, E-Mail vom 05.04.2016
- Polizeipräsidium Mannheim – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 09.05.2016

Die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen auf die weitere Gültigkeit der bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme:

- Deutsche Telekom, Schreiben vom 05.04.2016
- Unitymedia, Schreiben vom 05.04.2016
- Abwasserzweckverband, E-Mail vom 14.04.2016

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Über die Anregungen und Hinweise soll wie folgt entschieden werden:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 31.03.2016

- Die Belange der Barrierefreiheit sind hinreichend berücksichtigt, weitere Anmerkungen sind derzeit nicht erforderlich.
- Die Aufführung der Belange älterer und behinderter Menschen unter Ziffer 1.3 und 3.1 in der Begründung wird vermisst und um folgende Ergänzung gebeten:
Zu Ziffer 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze /-ziele
 - die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzung des BauvorhabensZu Ziffer 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015
 - bauliche Barrieren vermeiden

Entscheidung:

Die Hinweise wurden ergänzt.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 31.03.2016

- Zum Bebauungsplanverfahren werden keine Einwendungen vorgebracht.
- Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan der überplante Bereich derzeit als Wohnbaufläche dargestellt wird. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann der FNP berichtigt werden (Darstellung Sonderbaufläche "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen")

Entscheidung:

Der Hinweis bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren sondern auf zukünftige Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Amt 31, E-Mail vom 13.04.2016, Schreiben vom 19.04.2016

- Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
- Die festzusetzende extensive Dachbegrünung, die Ersatzpflanzungen sowie die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen werden begrüßt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Bereich der Stellplätze bei Neupflanzungen die Baumscheibe gegen künftige Bodenver-

dichtungen dauerhaft geschützt werden muss, bspw. mit Baumschutzeinrichtungen wie Baumrost aus Stahl, Betonscheibenabdeckung oder Anpflanzungen

Entscheidung:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen sind.

BUND, Schreiben vom 21.04.2016

- Der Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten Dr. Karl Friedrich Raqué vom 24.08.2015 im Bezug auf die vorgeschlagene Bepflanzung, Entsigelung und Artenwahl wird sich angeschlossen.
- Der in der Begründung vom 12.11.2015 auf Seite 25 getroffenen Entscheidung (gegen ausgewählte Baumarten) wird vehement widersprochen und die Pflanzung von Feldahorn im Parkplatzbereich gefordert.
- Die Bepflanzung mit Platanen wird widersprochen.
- Die Ablehnung des geforderten wasserdurchlässigen Pflasterbelags wird kritisiert.

Entscheidung:

Die Festsetzung wurde wie folgt ergänzt, die entsprechenden Baumarten werden nur beispielhaft genannt:

Als Bäume sind zu verwenden:

- für den Parkplatzbereich standortgerechte, großkronige und schattenspendende Arten wie z.B. Schnurbaum (*Sophora japonica*) oder Platanen (*Platanus acerifolia*)
- für den Gehweg- und Aufenthaltsbereich stadortgerechte, mittelkronige, mit Blüten oder Herbstfärbung wie z.B. Zierkirsche (z.B. *Prunus yedonensis*) oder Kobushi-Magnolie (*Magnolia kobus*)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind für den Parkplatzbereich Schnurbäume und für den Aufenthaltsbereich die Zierkirschenart "Tokyo-Kirsche" (*Prunus yedonensis*) geplant. Zwischen den beiden Bereichen wird unterschieden, da hier unterschiedliche funktionale und gestalterische Anforderungen bestehen.

Schnurbaum im Parkplatzbereich:

- Stadträumliche Wirkung durch entsprechende Größe und breite Krone
- Stadtklimatisch positive Wirkung durch starke Beschattung der befestigten Flächen
- Stadtgestalterisch positive Wirkung durch üppige Blüte im Spätsommer
- Baumart mit großer Standortamplitude, insbesondere aufgrund des heterogenen Untergrundes und damit Wuchsvorteile
- Stadtklimatische Verträglichkeit, insbesondere bzgl. Trockenheit und Hitze
- Keine Wurzelaufläufer hinsichtlich des Erhalts der gepflasterten Oberflächen
- Salzverträglichkeit
- Geringer Pflegeaufwand und leicht entfernbar Früchte

Der vorgeschlagene Feldahorn wird durch seine deutlich geringere Größe und seine kleine, eiförmige Krone der gewünschten stadträumlichen und stadtklimatischen Wirkung, insbesondere des "Überdachungs- und Schattierungseffektes"

nicht gerecht. Der Feldahorn ist zudem empfindlicher gegen Staunässe und Streusalz, der Pflegeaufwand hinsichtlich des spontanen Keimens der Früchte in Pflasterfugen und der Entfernung der Früchte aufwändiger.

Tokyo-Kirsche im Aufenthaltsbereich:

- Ziel ist, es durch die Verwendung einer besonders attraktiven Baumart den Aufenthaltsbereich aufzuwerten und dem Ort eine eigene Identität zu verleihen
- Stadtgestalterisch positive Wirkung durch attraktive Blüte im Frühjahr und besonderer Herbstfärbung in kräftigem orange-gelb
- Keine bzw. äußerst seltene Fruchtstände
- Schirmförmiger Wuchs mit leicht überhängenden Ästen entspricht dem Ziel einer besonderen Aufenthaltsqualität mit "beschützendem" Charakter
- Die geringe Größe und der lockere, feingliedrige Wuchs berücksichtigt die angrenzende Wohnbebauung mit dem Bedürfnis einer gewissen Durchlässigkeit für Licht und Sicht.

Der Feldahorn erfüllt diese Kriterien nicht und wird angesichts der unmittelbar angrenzenden Gebäude zu groß. Die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Arten Kornelkirsche (*Cornus mas*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Vogelkirsche (*prunus avium*) sind ebenfalls ungeeignet.

Für die Verwendung der Mehlbeere liegen bei der Stadt Heidelberg langjährig schlechte Erfahrungen vor. Die Vogelkirsche eignet sich nicht für die Verwendung innerhalb von Verkehrsflächen bzw. versiegelten Flächen, da sie dafür zu anspruchsvoll ist. Zudem ist die Vogelkirsche für diesen Standort zu groß.

Zur Frage der Oberflächengestaltung und der Versicherungsfähigkeit des Bodenbelages, etwa in Form von Gras- oder Splitfugen etc. ist grundsätzlich voranzustellen, dass der Standort inmitten der Wohnbebauung andere Anforderungen hat, als Einkaufsstandorte am Ortsrand oder auf der "grünen Wiese".

Bei der Gestaltung des Parkplatzes als Teil des Wohnumfeldes sind der Aufenthaltscharakter und die Platzqualität über die technische Funktionsfähigkeit der Parkierungsfläche hinaus von besonderer Bedeutung. Daher wurde auf ein besonderes Versickerungs- oder Fugenpflaster verzichtet. Zudem wäre die durch die Fugen entstehende Lärmentwicklung der Einkaufswägen in einem von Wohnen umgebenden innerstädtischen Gebiet nicht zumutbar.

IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 25.04.2016

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.
- An den Einschätzungen und Aussagen der Stellungnahme vom 21.09.2015 wird festgehalten.
- Es wird empfohlen die auf der Seite 7 der Begründung festgesetzten maximal zulässigen Öffnungszeiten auf Rechtskonformität zu prüfen.

Entscheidung:

Aus der genannten Stellungnahme gehen keine Bedenken gegen das Vorhaben hervor.

Die in der Begründung auf Seite 7 genannten Öffnungszeiten werden an dieser Stelle lediglich aufgezeigt, jedoch nicht festgesetzt. Die Verbindlichkeit der Öffnungszeiten wird über den Durchführungsvertrag geregelt und ergibt sich aus lärmschutztechnischen Gründen.

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 25.04.2016

Der Planung wird unter Auflagen zugestimmt:

- Entgegen der vorangegangenen Stellungnahme soll die Bordhöhe des Kasseler Sonderbords nicht mehr 16 cm sondern 18 cm betragen.
- Hinweis auf unvollständige Planskizze (fehlende Maße). Es sind geltende Mindestabstände zwischen Fahrgastunterstand (nachfolgend FGU) und Außenkante Bord einzuhalten:
 - Von der Unterkante des FGU (Außenkante der Seitenwand) zu Außenkante Bord $\geq 1,5$ m
 - Außenkante Dach des FGU zu Außenkante Bord $\geq 0,5$ m
 Sofern diese Mindestabstände eingehalten werden, bestehen hierzu keine Einwände.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in Haltestellenmitte ein eigener Mast mit der (H)-Fahne aufgestellt werden soll. Eine (H)-Fahne auf dem Dach des FGU wird abgelehnt.
- Bezüglich des FGU sind noch Detailfragen (z.B. Werbung, Instandhaltung, Kostenübernahme) abzustimmen.
- Der Standort eines Stromverteilerschranks muss noch abschließend geklärt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden Planung der Fahrausweisautomat nicht dargestellt ist. In die Detailplanung dazu ist die Fachabteilung VB3 mit einzubeziehen.

Entscheidung:

Die Detailfragen sind Gegenstand konkreten Ausbauplanung und des städtebaulichen Vertrags. Die Anregungen bzgl. der Bordhöhe und Maße wurden in Plan 3 des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen.

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 09.05.2016

Gegen das Bauvorhaben bestehen unter Einhaltung folgender Vorgaben keine Bedenken:

Elektrizität

- Das Bauvorhaben wurde im Vorfeld weitestgehend abgestimmt.
- Die Versorgung des Marktes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Hierfür ist eine Heranführung aus der nächst gelegenen Transformatorenstation geplant.
- Die Beleuchtungsplanung wurde mit der Stadt abgestimmt.
- Um Beauftragung bzw. Kostenübernahmeerklärung und frühzeitige Kooperation wird gebeten.

Gas- und Wasserversorgung

- Es wird darauf hingewiesen, dass die im Grundstück verbleibende Wasserleitung durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern ist.
- Der Wasseranschluss des Marktes ist zu beantragen.

Fernwärme

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine Fernwärmeleitung nahe eines geplanten Baumstandortes liegt. Für einen Mindestabstand von > 2,50 m ist zu sorgen.
- Fernwärme-Pläne können bei der Abteilung Planauskunft (www.swhd.de) eingeholt werden.
- Bei einem Eingriff in den öffentlichen Straßenbereich ist die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH unbedingt zu informieren.

Entscheidung:

Aus der genannten Stellungnahme gehen keine Bedenken gegen das Vorhaben hervor. Der Abstand des Baums von der Fernwärmeleitung ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen.

5. Änderung an der Planung nach Offenlagebeschluss

Nach erfolgtem Offenlagebeschluss wurde im Bebauungsplan das Baufenster nach Norden hin, wegen der Zufahrtsradien im Bereich der Anlieferungszone, um ca. 40 cm vergrößert. Zudem wurden ein Baumstandort innerhalb der Fläche für Außengastronomie und der Standort einer Werbetafel leicht verschoben. Die Flächen für Fahrradstellplätze und Außengastronomie im Eingangsbereich haben sich geringfügig vergrößert, 2 zusätzliche Fahrradabstellplätze entstehen an der Ostfassade des Marktgebäudes.

In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass die Baumscheiben vor dem Überfahren zu sichern sind. Die Formulierung zur Auswahl der Bäume wurde allgemeiner gefasst.

In den Vorhaben- und Erschließungsplänen aus der Offenlage wurde aufgrund der weiteren Konkretisierung der Hochbau- und Erschließungsplanung das Gesamtgebäudemaß, die Anlieferungsbreite und die Größe des Gebäudes zum Platz hin in Richtung Norden geringfügig vergrößert sowie die Attika an der Industrieglasfassade erhöht. Damit verbunden erfolgten kleinere Anpassungen an den Freianlagen.

Sonstige redaktionelle Änderungen:

- Wochenmarktstand Aufstellvarianten: Anzahl Stände mit 5+X ergänzt
- Ergänzung Haltestellenschild Bus
- Korrektur in Senkelekrant