

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Pfaffengrund, „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch



Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können die Planunterlagen vom **06.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015** im Internet unter www.heidelberg.de/bekanntmachungen und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg eingesehen werden.

Auskünfte zur Planung können im Rahmen der Auslegung im **Technischen Bürgeramt** im Prinz Carl-Palais, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg (Altstadt) oder telefonisch unter Tel 06221/58 23140, Stadtplanungsamt, Frau Sachtlebe gegeben werden. Schriftliche Stellungnahmen können hier während der Bürgerbeteiligung am 16.09.2015 oder bis einschließlich 18.09.2015 im Technischen Bürgeramt abgegeben werden. Stellungnahmen können auch per E-Mail bis einschließlich 18.09.2015 abgegeben werden an: Stadtplanung@heidelberg.de oder margit.sachtlebe@heidelberg.de

Stellungnahme

Bitte geben Sie Ihren Namen und Adresse an:

Die Bedenken der Parkplatzerituation sollten bei der Baugenehmigung sehr ernst genommen werden und entsprechende Auflagen zur Parkmöglichkeit von Anwohnern gemacht werden! (siehe Anregungen bei der Bürgerbeteiligung)

Auswärtig ist die gesamte Planung sehr begrüßenswert. Die Frage der Treffparage sollte nochmal geprüft werden, laut Investor, Herr Tinac 360000 € (Bauhöhe?)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Pfaffengrund, „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch



Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können die Planunterlagen vom **06.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015** im Internet unter www.heidelberg.de/bekanntmachungen und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg eingesehen werden.

Auskünfte zur Planung können im Rahmen der Auslegung im **Technischen Bürgeramt** im Prinz Carl-Palais, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg (Altstadt) oder telefonisch unter Tel 06221/58 23140, Stadtplanungsamt, Frau Sachtlebe gegeben werden. Schriftliche Stellungnahmen können hier während der Bürgerbeteiligung am 16.09.2015 oder bis einschließlich 18.09.2015 im Technischen Bürgeramt abgegeben werden. Stellungnahmen können auch per E-Mail bis einschließlich 18.09.2015 abgegeben werden an: Stadtplanung@heidelberg.de oder margit.sachtlebe@heidelberg.de

Stellungnahme

Bitte geben Sie Ihren Namen und Adresse an:

Sehr geehrte Frau Sachtlebe, sehr geehrte Damen und Herren,

der zu begrüßende Bebauungsplan „Nahversorgungsplan Kranichweg“ hat auf Grund des Verkehrsgutachtens von Prof. Dr.-Ing. Jörg von Mörner vom Juli **2015** mehrere unberücksichtigte Sachverhalte:

- Die Untersuchung/Bestandserhebung der Parkraumbelegung erfolgte im September **2012**, und spiegelt somit den damaligen Zustand wieder, berücksichtigt jedoch nicht die seitdem erfolgte verkehrstechnische Entwicklung.
- Weiterhin erfolgt die Untersuchung/Bestandserhebung der Parkraumbelegung im Monat September, da der Tag der Untersuchung nicht angegeben worden ist, ist u.U. davon auszugehen, dass die Untersuchung in der Ferien- und Urlaubszeit erfolgt ist, und somit auch nicht die übliche Parkbelegung wiedergibt.

M.E. sind folgende Umstände, die zu einem Anstieg der benötigten Parkplätze geführt haben, im o.g. Verkehrsgutachten nicht berücksichtigten:

Im Gutachten ist z.B. nicht berücksichtigt, dass es bei der Parkraumbelegung auch „Besucher“ gibt, dies trifft zu für

- Besucher der Bewohner des AWO Seniorenzentrums „Im Kranichgarten“ (Kranichweg 51, 69123 Heidelberg), sowie insbesondere die
- Besucher der Bewohner des Areals „Wohn- und Lebenswelten im Kranichgarten Heidelberg Pfaffengrund“;
- Besucher von Veranstaltungen, die in der ehemaligen Kirche und Gemeindehaus der ehemaligen evangelischen Stephanusgemeinde (jetzt Emmausgemeinde), sogenanntes Stephanushaus, abgehalten werden (Heimgarten 34, 69123 Heidelberg);
- Besucher von Veranstaltungen, die in der Sporthalle der Grundschule an der Elisabeth-von-Thadden-Schule (Steinhofweg 95, 69123 Heidelberg). Die Grundschule vermietet die Sporthalle u.a. an Sportvereine unter der Woche in den Abendstunden bzw. an Wochenenden; und
- Besucher der (Info-) Veranstaltungen der Grundschule an der Elisabeth-von-Thadden-Schule (Steinhofweg 95, 69123 Heidelberg), u.a. für jeden interessierten freizugänglichen Konzerten, Tag der offenen Tür und Sommerfesten, etc..
- Letztendlich benötigt die Elternschaft der Grundschule an der Elisabeth-von-Thadden-Schule Halte- und Parkmöglichkeiten für Bring- und Abholzeiten, Sprechstunden, Elternabende, Schulveranstaltungen etc..

Weithin möchte ich anmerken, dass sich die Parkmöglichkeiten im Steinhofweg durch den Ausweis von Parkplätzen (durch Aufbringung entsprechender Markierungen) ebenfalls reduziert haben.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Besten Dank und mit freundlichen Grüßen

Abs.

An das
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg - Kornmarkt 5

69117 Heidelberg
Per Mail an
Stadtplanung@heidelberg.de,
2 Seiten

Heidelberg, den 17.9.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Pfaffengrund - Nahversorgungsmarkt Kranichweg
Stellungnahme des Betreibers des Café-Kranich und Imbisses, vormals Bäckerei
69123 Heidelberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu obengenanntem Vorhaben, dem Neubau eines Einkaufsmarktes und Umgestaltung des Kranichplatzes möchte ich von meinem Recht mich zu äußern Gebrauch machen, vor allem, da ich als Anwohner und Betreiber von zwei Betrieben betroffen bin.

Zunächst begrüße ich grundsätzlich die Aufwertung des Platzes und die Verbesserung des Lebensmittelangebotes durch den Neubau eines Nahversorgungsmarktes. Dennoch habe ich anzumerken:

Nach drei Gesprächen mit Wirtschaftsförderung, einmal unter Beteiligung des Projektträgers und durch anschließende Beratung durch die Wirtschaftssenioren der IHK investierte ich nicht unerheblich, um aus meiner Bäckerei auszusteigen und in den Räumen einen Imbiss zu gestalten. Der Grund hierfür war, da der in den Nahversorgungsmarkt integrierte Backshop eine Konkurrenzsituation geschaffen hätte, die zwei Backbetrieben das Überleben vor Ort nicht ermöglicht hätten.

Durch die Verzögerung der Neubaumaßnahme – ursprünglich war geplant gewesen, im Frühjahr 2015 mit dem Neubau zu beginnen - betrieb ich den Umbau meines Geschäftes zu Beginn des Jahres 2015. Das hatte zwei Folgen: Einnahmen aus der Bäckerei blieben durch Schließung aus, Einnahmen aus dem Imbiss erzielte ich erst nach dem Umbau. Damit möchte ich anmerken, dass ich in Eigeninitiative und mit vollem Risiko für die ehemalige Bäckerei einen Neustart wagte, um einer Situation zu begegnen, die ich nicht zu verantworten hatte, nämlich der Situation am Kranichplatz mit einem Wettbewerber konkurrieren zu müssen.

Das schicke ich voraus, da ich nun erwarte, sowohl von städtischer Seite, als auch vom Betreiber des Nahversorgungsmarktes ein Entgegenkommen zu erhalten, da ich eine Konkurrenzsituation vermieden habe, was die Vermietungschancen für eine Bäckerei deutlich verbesserte, da die möglichen Einnahmen ungeschmälert dem neuen Geschäft zufließen werden. Des Weiteren habe ich ein mögliches Konfliktpotenzial bei der Errichtung des Nahversorgungsmarktes entschärft .

Konkret erwarte ich viererlei:

1. Um meinem Imbiss den Kundenstrom zu sichern, benötige ich Parkmöglichkeiten vor Ort. Das bedeutet: Der Parkplatz des NETTO muss für meine Kunden zugänglich sein. Meines Wissens ist das während der Ladenöffnungszeiten des NETTO gewährleistet, wenn meine Kunden eine Parkscheibe nutzen. Da mein Betrieb jedoch über die Öffnungszeit des NETTO hinaus geöffnet hat, ist es für mich vordringlich, dass der Kundenparkplatz nach Schließung des NETTO für Anwohner und Gäste meines Betriebes nutzbar bleibt, sowohl nach Schließung als auch am Wochenende. Da ich nicht unerheblich investiert habe, bin ich auf den reibungslosen Zugang zu meinem Geschäft abhängig. Ich bitte daher mein Anliegen umzusetzen, da ich meinerseits mich bislang sehr sachdienlich verhalten habe.
2. Sehr erfreut bin ich über die Möglichkeit, eine aufgewertete Terrasse auf dem Platz zu bekommen. Nun hoffe ich auf ein Entgegenkommen der Stadtverwaltung in der Umsetzung in zwei Bereichen: Es wäre wünschenswert, die Terrasse in Absprache mit mir zu gestalten und ich bitte um Entgegenkommen, dass ich durch meine Investitionen keine zusätzlichen Mittel bereit stellen kann, mich an der Umsetzung zu beteiligen und rege an, mich bei den Gebühren zur Außenbewirtschaftung zumindest befristet zu entlasten.
3. Vorsorglich möchte ich darauf dringen, dass im Bereich des Nahversorgungsmarktes keine weitere Konkurrenzsituation entsteht. Es wäre kontraproduktiv, nachdem ich freiwillig meine Bäckerei geschlossen habe, nun irgendeine Form von Imbisswagen auf dem NETTO-Gelände vorzufinden. Ich bitte das bei den Verhandlungen mit NETTO vertraglich auszuschließen.
4. Anmerken möchte ich auch noch, dass ich es begrüßen werde, wenn sie sich mit mir ins Einvernehmen setzen, wenn durch die Baumaßnahmen mein Betrieb zeitlich oder generell stark beeinträchtigt werden sollte, mich von Umsatzeinbußen zu verschonen oder zu entschädigen.

Ich danke für die Berücksichtigung meiner Anliegen und bin gerne bereit meine Punkte mit ihnen zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

An den
Gemeinderat Heidelberg
Marktplatz 10

69117 Heidelberg

Heidelberg, 21. März 2014

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

Bezug nehmend auf eine Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung vom 6.11.2013, zu der ich leider nicht kommen konnte, fußend auf dem Anspruch der Stadt Heidelberg, Bürger gerne beteiligen zu wollen, hoffend, es sei baurechtlich noch nicht zu spät, möchte ich mich eingedenk einer zufälligen Begegnung mit Herrn Thewalt¹, der mich seinerzeit dazu ermutigte, in der Sache

„Nahversorgungsmarkt Kranichweg“

zu Wort melden.

Ich bin ein nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft, aber doch um eine Ecke (Im Kolbengarten / Im Heimgarten) wohnender Mensch, und gehöre zu jener zahlenmäßig nicht kleinen Gruppe von Menschen, die als Auspendler Heidelberg und den Pfaffengrund in erster Linie von der verkehrlichen Seite her sehen. Laut Herrn Thewalt gehöre ich damit zu den selten zu vernehmenden Stimmen im Chor der sich zu Wort Meldenden.

Um es klar und eindeutig gleich vornweg zu sagen: Ich bin gegen eine andere Nutzung des Parkplatzes Kranichweg / Ecke Im Heimgarten als die bisherige.

Warum?

Als erstes möchte ich, auch wenn das der Nahversorgungsmarkt sicher anders sieht, den wirtschaftlichen Nutzen des Vorhabens für den Investor bezweifeln. Es geht meines Wissens darum, den vorhandenen „Netto“-Markt zu vergrößern. Zunächst einmal sage ich dem

¹Leiter des Amtes für Verkehrsmanagement

Investor durch die Investition kaum größere Kundenscharen voraus. Wir haben bereits einen sehr großen Markt, Kaufland, in unserem Stadtviertel, der zudem sehr verkehrsgünstig liegt (an der Eppelheimer Straße), und einen weiteren, sehr günstigen Discounter an der gleichen Straße (Aldi). Die Wahrscheinlichkeit, daß ein Pendler, der, von den anderen Heidelberger Stadtteilen kommend, über die Eppelheimer Straße, vorbei an Aldi, Mantei und Kaufland, abends nach Feierabend heim zu sich nach Eppelheim fahrend, den huckeligen Kranichweg entlang einen Abstecher in den neuen „Lebensmitteldiscounter“ unternimmt und danach den Kranichweg mit Tempo 30 wieder in Richtung Eppelheimer Straße zurückruckt, dürfte nahe Null liegen. Ebenso werden diejenigen der hiesigen Bewohner, die bisher schon die anderen (Lebensmittel-Fach-)Geschäfte, wie die unmittelbar benachbarte Bäckerei, aufgesucht haben, auch weiterhin auf einen Lebensmitteldiscounter verzichten können und wollen.

Wenn die Kundschaft also nicht größer wird, warum dann?

Ich erinnere an den Woolworth im Kranichweg, der sich nicht halten können – erinnern Sie sich noch daran? – , ich erinnere an den Plus-Markt, dessen Namensschild auch nicht mehr prangt. – Nein, es ist in Ordnung, daß wir den „Netto“ haben und auch dort haben, aber bitte in der Größe, die er gegenwärtig hat.

Wenn gebaut würde und in einigen Jahren merkt die Gebietsleitung des Investors, daß die Investition „doch nicht so der Bringer“ war, und verläßt das Gebäude – was dann?

Dann haben wir eine riesengroße Bauruine, die kein Anderer nutzen wird, schlimmer als das Jugendstilbad. Nein danke.

Ich frage mich überhaupt, warum der Gemeinderat Heidelberg über jedes Stöckchen, das man ihm inhält, springt, und wertvolle Flächen opfert, wenn nur ein Investor kommt und mit etwas Geld winkt. Ich erinnere mich noch gut daran, wie es war, als im gleichen Teil Heidelbergs – „bei uns“ im Pfaffengrund bzw. einer anliegenden Gemarkung – ein Herr Hopp ein Stadion bauen wollte und der Stadtrat, hoppladihopp, die bis dato im Bebauungsplan ausgewiesene Frischluftschneise auf den Müllhaufen des Gewesenen werfen wollte. Lediglich die Verschlagenheit eines Herrn Wild konnte sie retten. Symptomatisch: Er mußte *auch* mit Geld und Investitionen wedeln, damit er sie bei uns erhalten konnte. Und der Gemeinderat folgte ihm wie ein Pawlowscher Hund. Bitte: Nein danke.

Ich habe in dem vorhergehenden Abschnitt von „wertvollen Flächen“ geschrieben / gesprochen, und das meine ich auch so. Nicht nur, daß ich persönlich meinen letzten Reifenwechsel auf jenem Parkplatz durchgeführt hatte, was mich schätzungsweise 20 Euro sparen lies. Nicht nur, daß ich jetzt darüber nachdenken müßte, ob ich künftig am Straßenrand meine Reifen wechsele, wenn ich es selber machen will, in gefährlicher seitlicher Nähe zu so manchem vorbeifahrendem Auto. – Nein:

So Sie aus dem Parkplatz einen Lebensmittelmarkt machen wollen, nehmen Sie *uns*, den Bewohnern des Pfaffengrundes, erst einmal die Fläche für den freitags morgens stattfindenden Markt und dann noch viel Parkplatzfläche! Den Markt könnte man ja noch auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Teil unter den Bäumen stattfinden lassen.

Ich wohne in einer parallel zum Kranichweg verlaufenden, benachbarten Seitenstraße. Die

Parkplatzsituation hier ist sehr eng. Das heißt: Es gibt meistens etwas mehr Autos als Parkplätze. Das sehen auch alle Nachbarn, die ein Auto haben, so.

Ich persönlich muß daher im Durchschnitt etwa einmal in der Woche zum Abstellen meines Fahrzeuges über Nacht auf den Parkplatz Kranichweg / Ecke Im Heimgarten ausweichen.

Wenn eine Veranstaltung stattfindet, wie das „Puppentheater Plappermaul“ im Gemeindehaus der ehemaligen Emmausgemeinde, sind nur mit Glück überhaupt noch Plätze dort auf dem Parkplatz zu erheischen. Heute abend beispielsweise findet anscheinend eine Veranstaltung in der kürzlich gebauten Schule im Steinhofweg statt. An der Einmündung des Kranichweges parken auf dem Steinhofweg etwa vier Fahrzeuge verkehrswidrig im Parkverbot (ins Halteverbot gestellt hat sich ausnahmsweise mal keiner). Im Heimgarten und in meiner Straße Im Kolbengarten war kein Parkplatz mehr zu kriegen. Auch der Parkplatz Kranichweg / Ecke Im Heimgarten, den Sie vielleicht opfern wollen, war *bis auf den letzten Platz voll!*

Ich frage Sie: Wo sollen denn die Fahrzeuge alle hin?

Glauben Sie bitte nicht, daß es weniger werden – so, wie Ihr Vorgänger-Stadtrat in den achtziger und z. T. neunziger Jahren glaubte, er könne dadurch für weniger Autos in Heidelberg sorgen, daß die Parteifarbe des Oberbürgermeisters / der Oberbürgermeisterin den Fahrern an möglichst vielen Ampeln entgegenleuchten sollte (rot). Die hatten sich trotzdem nicht abschrecken lassen, nur der Verdruß stieg. – Nein: die Zahl an parken wollenden Autos im Pfaffengrund werden Sie sicherlich nicht reduzieren.

So wird/würde nach einer Bebauung des Parkplatzes die Not an kostenlosen Parkplätzen immer größer!

Und das in einem Teil Heidelbergs, der eigentlich räumlich viel Platz bietet und der weitab vom Zentrum liegt.

– Die Parkplatzsituation in dieser Ecke Heidelbergs hat sich in den letzten Jahren verschlimmert: In dem ehemaligen Gebäudekomplex der SRH wohnten vorher keine Menschen, die einen Parkplatz brauchten. Im Zuge der kompletten Umgestaltung haben die neuen Bewohner Parkplätze in Tiefgaragen. Das scheint jedoch augenscheinlich entweder nicht für einige „Zweitautos“ zu gelten oder nicht für die Besucher der Bewohner, denn auf dem unmittelbar angrenzenden Stück Kranichweg parken Fahrzeuge jetzt gedrängt, wo sie früher nur vereinzelt standen. –

Ich als Bewohner des Pfaffengrundes ärgere mich jetzt schon darüber, in Zukunft vielleicht noch länger nach einem Parkplatz suchen zu müssen, dabei anschließend weite Wege nach Hause gehen zu müssen und während der Zeit der Suche mehr Benzin in die Luft pusten zu müssen. Sie können mich sicherlich als beispielhaft für die Autobesitzer hier nehmen, die keine eigene Garage zur Verfügung haben.

Falls Sie keine Ausgleichsmaßnahmen, z. B. in Form stickiger Parkhäuser², geplant haben,

²(im Vergleich zur freien Luft in der Frischluftschneise wird jedes Parkhaus stickig sein)

kann ich Ihnen schon jetzt auf den Kopf zusagen, daß die Streichung des Parkplatzes Kranichweg / Ecke Im Heimgarten der Einstieg in einen (teuren) Anwohnerparkausweis für den Pfaffengrund sein wird. Mir ist in meiner Nachbarschaft niemand bekannt, der das möchte.

Darum meine Bitte:

Aus all diesen Gründen möge und sollte der Gemeinderat das Ansinnen, aus dem Parkplatz Kranichweg / Ecke Im Heimgarten einen Lebensmitteldiscounter zu machen, bitte

ablehnen

und beschließen, die bisherige Nutzung der Fläche sei auch weiterhin die beste.

Mit freundlichen Grüßen

Verteiler

Gemeinderat Heidelberg

Herrn Mathias Michalski, Stadtrat

Herrn Nils Weber, Stadtrat

Frau Margit Sachtlebe, Stadtplanungsamt Heidelberg