

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0109/2019/BV**

Datum:  
20.03.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften Pfaffengrund "Nahversorgungsmarkt  
Kranichweg",  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. Mai 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	02.04.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pfaffengrund „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“ und den Örtlichen Bauvorschriften abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 02 bis 03 zur Beschlussvorlage) – wie in Anlage 01 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen – zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 01 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 04 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 05).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pfaffengrund „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“ und die Örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 05 und 6 zur Beschlussvorlage) gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung. Die gemäß § 9 Absatz 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung mit Umweltbericht (Anlage 07 zur Beschlussvorlage) wird ebenfalls beschlossen.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Aufwertung öffentlicher Flächen (Finanzhaushalt 2019, Teilhaushalt des Tiefbauamtes): circa	800.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
• Verkauf des Baugrundstücks (Finanzhaushalt 2017, Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Konversion)	310.086 €
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird für eine ehemals öffentliche Verkehrsfläche Planungsrecht für ein Nahversorgungsmarkt geschaffen. Hiermit wird die Versorgung der Bevölkerung auf einem zeitgemäßen Niveau gesichert.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.04.2019**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 09.05.2019**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

### **1. Sachstand**

#### **1.1. Einleitung des Verfahrens, frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf**

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 (Drucksache 0019/2014/BV). Dem Beschluss vorangegangen war eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien am 06.11.2013.

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 wird das Nahversorgungsangebot im Pfaffengrund stabilisiert und verbessert.

Am 05.06.2014 wurde durch den Gemeinderat der Planungsvertrag beschlossen (Drucksache 0139/2014/BV). Zu den vom Vorhabenträger zu erbringenden Planungsleistungen gehörte neben den städtebaulichen Planungen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Fachgutachten) die Entwurfsplanung für die bei der Stadt verbleibenden umzugestaltenden öffentlichen Flächen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 06.08.2015 bis 18.09.2015 durchgeführt. Zusätzlich bestand im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 16.09.2015 die Möglichkeit zur Information und Erörterung. Das Ergebnis der Beteiligung wurde positiv bewertet. Trotz der Verringerung des Parkplatzangebots überwog 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 Kindertagesstätte und einer Grundschule) noch genügend Aussagekraft hat. Deshalb wurde entschieden, eine Nacherhebung der Parkplatzauslastung durchzuführen. Ein Ergebnis lag mit Datum vom 19.11.2015 vor und bestätigt die bisherigen Annahmen.

#### **1.2. Einziehung der Fläche nach § 7 des Straßengesetzes Baden-Württemberg**

Am 16.09.2015 beschloss der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, die für die Umsetzung der Baumaßnahme notwendige Fläche dem öffentlichen Straßenverkehr zu entziehen. Am 14.10.2015 wurde die Absicht der Einziehung öffentlich bekannt gemacht. Am 07.12.2015 wurde im Amtsblatt bekannt gemacht, dass die Fläche eingezogen wird und innerhalb eines Monats ein Widerspruch zulässig ist. Ein Widerspruch wurde nicht erhoben.

#### **1.3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, Durchführungsvertrag, Planreifeerklärung und Baugenehmigung**

Am 18.02.2016 wurde durch den Gemeinderat der Offenlagebeschluss über den Planentwurf gefasst (Drucksache 0365/2015/BV). Die Planungsunterlagen wurden einschließlich der wesentlichen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten und den zur Planung erstellten Gutachten in der Zeit vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden während der Offenlage nicht abgegeben.

Am 21.07.2016 stimmte der Gemeinderat dem Durchführungsvertrag und dem Grundstückskaufvertrag zu (Drucksache 0211/2016/BV). Am 15.11.2016 erfolgte die notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrags. Der Durchführungsvertrag wurde am 15.11.2016 beziehungsweise am 08.12.2016 seitens des Vorhabenträgers und der Stadt unterzeichnet.

Am 13.12.2016 wurde die Planreife des Bebauungsplans erklärt und damit bestand die Möglichkeit der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB noch vor Abschluss des Planverfahrens.

Im Zuge des Anhörungsverfahrens zum Bauantrag sind Nachbareinwendungen eingegangen. Diese Nachbareinwendungen bezogen sich inhaltlich auf

- das Vorhandensein eines Netto-Marktes und die Möglichkeit seiner Erweiterung,
- ein Zubauen öffentlicher Flächen ohne Nutzen für die Allgemeinheit,
- den entfallenden öffentlichen Parkplatz, der auch von den Hotelgästen genutzt wird,
- die enge Parksituation wird noch weiter eingeschränkt,
- die Überdimension des geplanten Marktes, das vorhandene Ladengeschäft werde vom geplanten Gebäude verdeckt,
- eine Minderung der Wohnqualität durch Baumfällungen,
- den Verlust einer ruhigen Wohnoase,
- eine Beeinträchtigung der Mieter,
- Minderung der Mietqualität und Lage eines Ladengeschäfts.

Die Äußerungen von Nachbarn im Rahmen des Bauantragsverfahrens, beinhalten keine Aspekte, mit denen man sich nicht schon während des Planaufstellungsverfahrens auseinandergesetzt hat, beziehungsweise auf eine Beibehaltung der freien Sicht auf das vorhandene Ladengeschäft, das gegenwärtig durch den Netto-Markt genutzt wird, besteht kein Anspruch.

In der öffentlichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB war außerdem darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Insofern standen diese Nachbareinwendungen einer Planreifeerklärung nicht entgegen.

Am 17.02.2017 wurde die Baugenehmigung erteilt. Am 17.01.2018 wurde die Entwässerungsgenehmigung erteilt.

#### **1.4. Entwurfs- und Ausführungsplanung für die öffentlichen Frei- und Verkehrsanlagen**

Am 21.12.2017 wurde die Entwurfsplanung der Frei- und Verkehrsanlagen (öffentlicher Bereich) beim Tiefbauamt zur Genehmigung vorgelegt.

Die Gesamtkosten für die Aufwertung öffentlicher Flächen betragen für die Stadt ca. 800.000 €. Mit dem Durchführungsvertrag wurde vereinbart, dass die Vorhabenträgerin die Maßnahme insgesamt durchführt und die Kosten für Aufwertungsmaßnahmen gemäß einer gesonderten Kostenteilungsvereinbarung von der Stadt erstattet werden. Eine Kostenteilungsvereinbarung wurde geschlossen.

Entsprechende Haushaltsmittel waren daher bereits 2017/2018 im Haushalt des Tiefbauamtes veranschlagt. Die Mittel werden in das Haushaltsjahr 2019 übertragen. Derzeit wickelt das Tiefbauamt die Maßnahme mit dem Investor ab.

### **2. Abwägung der zum Bebauungsplanentwurf abgegebenen Stellungnahmen**

#### **2.1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden nicht abgegeben.

#### **2.2. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

In den meisten Stellungnahmen werden lediglich Hinweise zur Planung vorgetragen, die Berücksichtigung finden.

Anregungen wurden hinsichtlich der zum Einsatz kommenden Baumarten, sowie der vorzusehenden Pflasterbeläge vorgebracht. Diese Anregungen werden in den beigefügten Abwägungsvorschlägen (Anlage 01) behandelt.

### **3. Einbeziehung des Bezirksbeirats zum Planverfahren**

Der Bezirksbeirat Pfaffengrund wurde zweimal zu den Beschlüssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt. Die Beteiligung erfolgte am 04.02.2014 zum Einleitungsbeschluss und am 08.12.2015 zum Offenlagebeschluss. Eine nochmalige Beteiligung ist nicht erforderlich.

### **4. Beteiligung des Beirates 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 ist ein Konzept zur Barrierefreiheit angefügt.

## 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:
SL 3	+	<b>Ziel/e:</b> Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Durch die Errichtung des Nahversorgungsmarktes kann die Grundversorgung aufrecht erhalten werden, der Platz am Kranichweg erfährt eine Neugestaltung
AB 5	+	<b>Ziel/e:</b> Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Durch das Vorhaben wird ein Impuls für die Fortentwicklung der bestehenden Ladenzeile erwartet.
MO7	+	<b>Ziel/e:</b> Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Durch die Gewährleistung einer Grundversorgung im Wohngebiet kann das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr verhindert werden

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Verfahren und Abwägung
02	Stellungnahmen Behörden nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB
03	Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 und 2 BauGB
04	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 13.03.2018
05	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Datum vom 06.12.2018
06	Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften
07	Begründung mit Umweltbericht mit Datum vom 06.12.2018
08	Geotechnischer Bericht und Erkundung Oberbau vom 18.02.2015, Büro CDM Smith, Mannheim
09	Verkehrsuntersuchung vom Juli 2015 und Parkraumnacherhebung 2015
10	Schalltechnische Untersuchung vom 17.07.2015, Büro Manfred Goritzka und Partner, Leipzig und ergänzende Stellungnahme zur Lärmsituation am Altenheim