

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0198/2020/BV

Datum:
24.06.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim
„REWE Im Franzosengewann,,
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	07.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt nach Anhörung des Bezirksbeirats Kirchheim dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 05.05.2020 zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „REWE Im Franzosengewann“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 18.05.2020.*
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird.*
5. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Begründung und der Gutachten (Anlage 04-08 zur Drucksache).*
6. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.05.2020 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

In den Unterlagen, Gutachten und Stellungnahmen werden folgende umweltrelevanten Themen behandelt:

Schutzgut	Thematischer Bezug
Wasser	Wasserschutzgebiet, Versickerung
Boden	Versiegelung, Altlasten
Tiere und Pflanzen	Brutvögel, Mauereidechsen, Fledermäuse, Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung
Luft/Klima	Verbesserung des Mikroklimas durch Begrünungsmaßnahmen
Mensch	Immissionen durch Gewerbelärm

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• Verkehrssichere Gestaltung eines Grundstücksstreifen, derzeit nicht bezifferbar	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung eines REWE-Supermarktes (Vollsortimenter) zur langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Kirchheimgeschaffen werden.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die REWE Markt GmbH betreibt im westlichen Teil des Plangebiets an der Straße „Im Franzosengewann“ einen Nahversorger, der bereits seit einiger Zeit an seine Leistungsgrenzen stößt. Zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung im Nordosten von Kirchheim plant die REWE Markt GmbH den bestehenden Markt durch einen Neubau auf dem aktuell brachliegenden Grundstück, östlich des bestehenden Markts, zu ersetzen. Erst nach Herstellung des Neubaus soll das bisherige Marktgebäude abgerissen und die dem neuen Markt zugehörigen Stellplätze auf der Fläche des bisherigen Gebäudes hergestellt werden.

Da der geplante Neubau bezüglich der Ausdehnung des Gebäudes sowie der Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sickingenstraße“ (Rechtskraft am 13.06.1969) entspricht, hat die REWE Markt GmbH (Vorhabenträgerin) mit Schreiben vom 15.08.2019 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Diesem Antrag hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.12.2019 zugestimmt (Drucksachenummer 0301/2019/BV).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß Paragraph 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß Paragraph 13a BauGB sind gegeben. Nach Prüfung der in der Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) genannten Kriterien liegen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vor, die zu berücksichtigen wären. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt damit nicht der Umweltverträglichkeitspflicht. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete nicht betroffen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 BauGB wird in diesem Verfahren abgesehen. Eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a BauGB sind in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Erste Überlegungen zum Vorhaben wurden bereits im Jahr 2015 angestellt. In diesem Zusammenhang fand auch eine mitgestaltende Bürgerbeteiligungsveranstaltung nach den Heidelberger Leitlinien statt. Im Ergebnis wurde das Vorhaben mehrheitlich begrüßt, allerdings wurden Belange der Verkehrserschließung, der Umweltvorsorge und der Gestaltung thematisiert.

Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage.

2. Konzeption des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist es die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Lebensmittelmarktes am Standort zu erhöhen und die Kaufkraftbindungsquote in Kirchheim zu optimieren.

Im Zuge der Errichtung des Ersatzneubaus ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von circa 800 m² auf circa 1.700 m² beabsichtigt. Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt ist im Bereich des Markteingangs, an der Südwestecke des Neubaus, ein Café mit Backwarenverkauf und Außensitzfläche geplant.

Der neu geplante eingeschossige Markt soll in einer qualitätsvollen Architektur, die weit über einen Funktionsbau hinausgeht, ausgeführt werden. Die Fassade des Neubaus soll komplett mit Holz verkleidet und teilweise begrünt werden. Insbesondere auf der Nord- und der Südostseite des Marktes ist, als Reaktion auf die angrenzende öffentliche Grünfläche und die geplante Fuß- und Radwegebrücke, die Begrünung der Fassade vorgesehen. Neben einer extensiven Dachbegrünung wird im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans auch der Einsatz Erneuerbarer Energien vorgegeben. Im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll darüber hinaus die Stellplatzanlage umfassend mit Bäumen überstellt und die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Zwischen geplantem Marktgebäude und Parkplatz verläuft derzeit ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Diese Möglichkeit der Querung des Grundstücks soll in Form einer Mischfläche weiterhin erhalten bleiben.

Die vorhandene verkehrliche Erschließung ist für das Projekt nicht ausreichend. Anlieferfahrzeuge müssen nach Mitteilung der Vorhabenträgerin an der Kreuzung „Schwetzinger Straße/ Im Franzosengewann“ Randsteine, Gehwegbereiche beziehungsweise eine Mittelinsel überfahren. Sowohl aus Verkehrssicherheitsgründen, als auch zum Schutz der Verkehrsanlagen vor Beschädigungen müssen im Rahmen des Vorhabens Anpassungen im Bereich der „Schwetzinger Straße“ erfolgen. Auch im Bereich der Anlieferung des Marktes, welche im östlichen Teil des Plangebiets an der Straße „Im Franzosengewann“ erfolgen soll, sind Anpassungsmaßnahmen am Gehweg der Straße „Im Franzosengewann“ und eine Befestigung auf einem Grundstück an der „Hardtstraße“ erforderlich, um die Zufahrt der LKWs auf das Marktgrundstück zu ermöglichen. Die Kosten für diese Maßnahmen werden durch die Vorhabenträgerin getragen.

Die Sicherung der Gestaltung erfolgt durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist sowie durch ergänzende Bestimmungen im Durchführungsvertrag.

3. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraph 12 BauGB). Dieser ist noch zu verhandeln. Der voraussichtliche Inhalt wird im Wesentlichen sein:

- Verpflichtung zur Durchführung des geplanten Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb einer angemessenen Frist,
- Regelungen zur Anpassung der äußeren Erschließung,
- Gestaltungsfragen,
- Umwelt- und Artenschutzthemen,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

4. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

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

5. Kosten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Stadt. Die Planungskosten werden vom Investor getragen. Ein entsprechender Planungsvertrag wurde geschlossen. Der Investor tritt der Stadt einen Grundstücksstreifen von 1,40 m Breite entlang der Straße im Franzosengewann ab, der für einen geplanten späteren Ausbau der Straße erforderlich ist. Dieser Streifen muss provisorisch gesichert werden. Die Kosten hängen von der Ausführung ab und können zu diesem Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: SL 5, 6	+ / - +	Ziel/e: Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen
AB 5		Ziel/e: Erhalt der Einzelhandelsstruktur
		Begründung: Durch den Bebauungsplan wird ein Impuls für die Sicherung und Stärkung der bestehenden Nahversorgung gegeben.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 05.05.2020
02	Entwurf des Bebauungsplans, Stand 18.05.2020
03	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.05.2020
04	Zwischenbericht Artenschutzrechtliches Gutachten vom 27.04.2020
05	Schallgutachten vom 11.04.2019
06	Baugrundgutachten vom 27.02.2017
07	Nahversorgungsanalyse Kirchheim, November 2015