

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0198/2020/BV**

Datum:  
24.06.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 14. Oktober 2020

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:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• 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 Kirchheim geschaffen werden.

## Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 07.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 07.07.2020

### 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim „REWE Im Franzosengewann“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0198/2020/BV

Die Vorsitzende Magin fragt die Befangenheit der Bezirksbeiräte und Bezirksbeirätinnen ab. Es wird keine Befangenheit angezeigt. Anschließend geht Frau Hildenbrand vom Stadtplanungsamt kurz auf die Vorlage ein und steht für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich die Bezirksbeiräte Engbarth-Schuff, Staat und Dr. Mennerich sowie die Bezirksbeirätinnen Beust und Parth zu Wort.

Folgende Anregungen und Fragen werden besprochen:

- Bitte an den Gemeinderat, den noch zu verhandelnden Durchführungsvertrag inhaltlich genau zu betrachten.
- Wie verhalte es sich mit Anlieferverkehr vor 7:00 Uhr zum Beispiel für die Bäckerei?
- Werde die geplante Einhausung auch wirklich geschlossen sein?
- Die Lage und Anzahl der geplanten Fahrradabstellplätze sei nicht optimal. Der Weg aus dem Supermarkt zu den Abstellplätzen führe durch das angegliederte Café. Es seien grundsätzlich zu wenig Fahrradabstellplätze geplant.
- Würden die Öffnungszeiten im Durchführungsvertrag festgelegt und bei nicht Einhaltung sanktioniert?
- Müsse im Text der Anlage 02 Punkt 9.2. stehen: „... nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden...“ oder könnte man die Wörter „nach Möglichkeit“ streichen?

Frau Hildenbrand teilt mit, dass Sie folgende Punkte zur Prüfung und Klärung aufnehmen könne:

- Prüfung der Regelung des Anlieferverkehrs vor 7:00 Uhr.
- Festlegung der Öffnungszeiten im Durchführungsvertrag und gegebenenfalls die Aufnahme von Sanktionen bei nicht Einhaltung.
- Streichung der Wörter „nach Möglichkeit“ im Text zu Anlage 02 Punkt 9.2

Im Anschluss an die Aussprache stellt die Vorsitzende Magin den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:0:5 Stimmen**

**Beschlussempfehlung des Gremiums**

*Der Bezirksbeirat Kirchheim empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss mit Arbeitsauftrag (**fett dargestellt**):*

- 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
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

**Es wird folgender Arbeitsauftrag festgehalten:**

- **Prüfung der Regelung des Anlieferverkehrs vor 7:00 Uhr prüfen.**
- **Festlegung der Öffnungszeiten im Durchführungsvertrag und gegebenenfalls die Aufnahme von Sanktionen bei nicht Einhaltung.**
- **Streichung der Wörter „nach Möglichkeit“ im Text zu Anlage 02 Punkt 9.2**

**gezeichnet**  
Angelika Magin  
Vorsitzende

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Ja 11 Nein 0 Enthaltung 5*

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2020

### 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim „REWE Im Franzosengewann“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0198/2020/BV

Erster Bürgermeister Odszuck stellt die Planungen kurz vor. Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus. Auf Nachfrage werden keine Befangenheiten angezeigt.

Er geht auf die Anregungen des Bezirksbeirates Kirchheim ein. Zum Anlieferverkehr vor 7:00 Uhr werde die Baugenehmigung Auflagen entsprechend dem Schallgutachten enthalten. Die schalltechnische Beurteilung habe ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch – bei Öffnungszeit bis 22 Uhr – in der lautesten Nachtstunde eingehalten seien. Dies werde Bestandteil der Baugenehmigung und von Gewerbe- beziehungsweise Bauaufsicht kontrolliert. Die gewünschte Streichung der Wörter unter Nr. 9.2 des Bebauungsplanes (Anlage 2) werde erfolgen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Dr. Schenk

Folgende Fragen werden angesprochen:

- Warum sei es nicht gelungen, Wohnungen auf dem Dach aufzusetzen?
- Wäre eine Unterstützung der Verhandlungen aus dem Gemeinderat hilfreich?
- Könne man den Anteil der Photovoltaikanlagen auf dem Dach erhöhen? Hier handle es sich um eine perfekte Fläche für Photovoltaik. Man könne dafür eine geringere Dachflächenbegrünung und stattdessen mehr Fassadenbegrünung vorsehen.

Stadtrat Michelsburg stellt den **Sachantrag**

Im Bebauungsplan wird ergänzt:  
Die Dachflächen sind mit mindestens 50% Photovoltaikanlagen

Stadtrat Steinbrenner stellt für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen folgenden **Sachantrag**

Im Bebauungsplan wird ergänzt:  
Die Fassaden sind mit mindestens 30% der Fläche zu begrünen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes erläutert, dass es an dieser Stelle trotz intensiver Verhandlungen mit REWE leider nicht erreicht werden konnte, den REWE-Markt mit einer Wohnbebauung zu verbinden. Es sei immer hilfreich, mit klaren städtebaulicher Ziele des Gemeinderats Verhandlungen zu führen.

Erster Bürgermeister Odszuck schätzt die Forderung nach einem festgelegten Mindestanteil für Fassadenbegrünung und mehr Photovoltaik bei diesem Projekt als realisierbar ein.

Erster Bürgermeister Odszuck fasst die beiden **Sachanträge** in Abstimmung mit den Antragstellern zusammen und stellt sie zur Abstimmung:

Im Bebauungsplan wird ergänzt:

Die Dachflächen sind mit mindestens 50% Photovoltaikanlagen zu versehen, die Fassaden auf mindestens 30% der Fläche zu begrünen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12:01:00 Stimmen**

**Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses (Änderungen fett hervorgehoben):**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt 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.*  
**Im Bebauungsplan wird ergänzt:  
Die Dachflächen sind mit mindestens 50% Photovoltaikanlagen zu versehen, die Fassaden auf mindestens 30% der Fläche zu begrünen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.**
- 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:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
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

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en

## Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2020

**05 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim „REWE Im Franzosengewann“  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung  
Beschlussvorlage 0198/2020/BV**

Es hängt ein Plan zu diesem Tagesordnungspunkt im Sitzungssaal. Die Frage nach Befangenheit wird verneint.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2020 und ruft diese zur Abstimmung auf.

**Beschluss des Gemeinderates:** (Änderungen in **fett** dargestellt):

*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.*

**Im Bebauungsplan wird ergänzt:**

**Die Dachflächen sind mit mindestens 50 Prozent Photovoltaikanlagen zu versehen, die Fassaden auf mindestens 30 Prozent der Fläche zu begrünen. Die Bepflanzung muss über Bodenschluss erfolgen.**

*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:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
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

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderungen  
*Nein 1 Enthaltung 1*

## **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 (Drucksachennummer 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 (UVPG) 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 m<sup>2</sup> auf circa 1.700 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt ist im Bereich des Markteingangs, an der Südwestecke des Neubaus, ein Café mit Backwarenverkauf und Außen-sitzfläche 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
08	Sachantrag der Fraktion B'90/ Die Grünen vom 15.09.2020 Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.09.2020