

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0117/2021/BV**

Datum:  
15.06.2021

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim "REWE im  
Franzosengewann"  
hier: Durchführungsvertrag**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.06.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	22.07.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Vertragsentwurf zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Planungsleistungen Anpassung äußere Erschließung werden durch das Tiefbauamt erbracht	0
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	0
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	0
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	0

**Zusammenfassung der Begründung:**

Für die Schaffung des Baurechts zum Neubau eines Nahversorgungsmarktes im Franzosengewann bedarf es eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dazu muss gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein Durchführungsvertrag geschlossen werden.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Vorhabenträgerin plant, an der Straße Im Franzosengewann in Kirchheim die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit Backshop, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1700 m<sup>2</sup>. Im Zusammenhang mit dem Backshop soll ein Café mit Außenbewirtschaftung entstehen. Der vorhandene Nahversorgungsmarkt soll abgerissen, das Grundstück zukünftig als vergrößerter Parkplatz des neuen Nahversorgungsmarktes dienen. Auf dem neu erworbenen benachbarten Grundstück soll das neue Gebäude entstehen.

Das Vorhaben bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans sowohl bezüglich der zulässigen Nutzung, als auch der bebaubaren Fläche. Das erforderliche Baurecht soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen (Drucksache 0301/2019/BV). Dazu muss ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Zeit auf Ihre Kosten verpflichtet. Zusätzlich können die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt werden, soweit dies im Rahmen der Abwägung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist.

### **2. Erforderliche Anpassungen der äußeren Erschließung**

Die vorhandene verkehrliche Erschließung an der Kreuzung Schwetzinger Straße / Im Franzosengewann ist für das Projekt nicht ausreichend und ist anzupassen. Lieferfahrzeuge überfahren aktuell die Mittelinsel der Schwetzinger Straße und den nördlichen Gehweg der Straße Im Franzosengewann. Die Vorhabenträgerin wird die Anpassungen an der Mittelinsel in der Schwetzinger Straße auf Grundlage der Planungen der Stadt durchführen. Ein Baumstandort muss an dieser Stelle entfallen, ein nahegelegener Ersatzstandort wird gesucht. Soweit möglich soll der noch relativ junge Baum dorthin versetzt werden.

Im Bereich der Anlieferung des Marktes sind Anpassungsmaßnahmen am Gehweg der Straße Im Franzosengewann und eine Befestigung auf einem benachbarten Grundstück der Stadt an der Hardtstraße erforderlich, um die Zufahrt der LKWs auf das Marktgrundstück möglichst konfliktfrei und übersichtlich zu ermöglichen. Die Anpassung erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

Der vorgenannte Fuß- und Radweg wird derzeit auch als Zufahrt zur Pflege der Spielplatzflächen und des Bolzplatzes an der Ilse-Krall-Straße genutzt.

Dies ist mit Beginn der Baumaßnahme nicht mehr möglich. Um die Versorgung über die Ilse-Krall-Straße abwickeln zu können muss die Schleppkurve an der dortigen Grünanlage angepasst werden. Die Anpassung erfolgt durch die Vorhabenträgerin auf Grundlage der Planungen durch die Stadt Heidelberg.

### **3. Weitere Regelungen des Durchführungsvertrages**

Zwischen geplantem Marktgebäude und Parkplatz verläuft derzeit ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Der Grundstücksteil, der zwischen den beiden Grundstücken des zukünftigen Nahversorgungsmarktes verläuft, wurde durch die Vorhabenträgerin von der Stadt erworben. Eine dingliche Sicherung ermöglicht auch zukünftig die öffentliche Nutzung als Geh- und Radweg. Der Durchgang ist dabei mit einer Breite von 2,50 freizuhalten.

Neben dem Marktgebäude befindet sich eine Kindertagesstätte. Die Hardtstraße wird von vielen Radfahrern genutzt. Zukünftig soll auch eine Fuß- und Radwegebrücke über die entlang der Hardtstraße verlaufenden Bahngleise entstehen und eine Schulwegverbindung aus dem Stadtteil Rohrbach ermöglichen. Es wurden deshalb konkrete Regelungen zur Anlieferung und Rangiervorgängen vereinbart. So werden größere Lieferfahrzeuge im Zeitfenster des hauptsächlichen Schülerverkehrs nicht anliefern. Der Markt wird jeweils eine Person für die Einweisung in die Liefereinfahrt bereitstellen.

Über die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungsinhalte hinaus enthält der Vertragsentwurf weitere Regelungen zu folgenden Themen:

- Städtebauliche Vorgaben
- Energetische Themen
- Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen
- Begrünung, einschließlich Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Maßnahmen zur Barrierefreiheit
- Vertragsstrafen

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Dem Durchführungsvertrag ist ein Konzept der Barrierefreiheit beigefügt, das mit dem Beirat von Menschen mit Behinderungen abgestimmt ist.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+/- berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL 5, 6	+	Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen
AB 5	+	<b>Ziel/e:</b> Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> 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:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Entwurf des Durchführungsvertrages <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage 1.1 des Vertrages, Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
03	Anlage 1.2 des Vertrages, Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
04	Anlage 1.3 des Vertrages, Vorhaben- und Erschließungsplan
05	Anlage 1.4 des Vertrages, Konzept der Barrierefreiheit
06	Anlage 1.5 des Vertrages, Darstellung Anpassungsmaßnahmen öffentliche Erschließung
07	Anlage 1.6 des Vertrages, provisorische Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
08	Anlage 1.7 des Vertrages, Anpassung Ilse-Krall-Straße Kurvenradius