

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan
"Ziegelhausen - Einzelhandelsmarkt auf dem
Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik
Haaf"
hier: Einleitung eines Planverfahrens**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Ziegelhausen	21.07.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	28.09.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	14.10.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Ziegelhausen und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich zu beschließen.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
A 2	Antrag der Firma ALDI auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien)
A 3	Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung:

Nach der Aufgabe der Schokoladenfabrik Haaf gab es Überlegungen, wie dieser ehemalige Gewerbestandort einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden kann. Diese Überlegungen führten zu dem Projekt „Wohnpark am Neckar“. Nach der ursprünglichen Konzeption sollten hier ca. 150 Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten geschaffen werden. Nach dem ersten Bauabschnitt, der 1996 mit 79 Wohneinheiten fertiggestellt wurde, kam das Projekt jedoch zum Stillstand. Der zweite Bauabschnitt mit 75 Wohneinheiten konnte bis heute nicht realisiert werden, was offensichtlich an der fehlenden Wohnungsnachfrage an diesem Standort liegt. In der Folge gab es daher mehrere Bestrebungen für den zweiten Bauabschnitt neue Nutzungen zu etablieren. Eine der möglichen Nutzungen stellt die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes dar, um somit dem bestehenden Versorgungsdefizit der Stadtteile Ziegelhausen und Schlierbach entgegen zu wirken.

Zwischenzeitlich ist das Grundstück von der Firma ALDI mit dem Ziel erworben worden, hier einen Einzelhandelsmarkt zu errichten, der die Nahversorgung der beiden Stadtteile abdecken soll. Da für das betreffende Grundstück jedoch zur Zeit kein Bebauungsplan existiert und das Vorhaben nach den Regelungen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, muss zur Errichtung des Einzelhandelsmarktes das erforderliche Planungsrecht noch geschaffen werden.

Die Firma ALDI ist daher an die Stadt herangetreten mit der Bitte, die für die Errichtung des geplanten Einzelhandelsmarktes erforderlichen Baurechte zu schaffen. Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Abs. 2 BauGB verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Abs. 2 BauGB mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB vergleichbar.

Mit Schreiben vom 17.06.2004 beantragt die Firma ALDI die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m² sowie ca. 110 Stellplätzen (Anlage 2). Mit der Durchführung des Planverfahrens soll das Planungsbüro PISKE beauftragt werden. Ein erster Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros (Anlage 3) sind der Vorlage beigefügt.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

gez.: Prof. Dr. von der Malsburg