

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Kirchheim - Einzelhandelsmarkt  
Pleikartsförster Straße 13 - 15 - Heidelberg -  
Kirchheim"  
hier: Zustimmung zum Antrag des  
Vorhabensträgers und Einleitung des  
Bebauungsplanverfahrens für den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Kirchheim - Einzelhandelsmarkt  
Pleikartsförster Straße 13 - 15 - Heidelberg -  
Kirchheim"**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	01.02.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	24.02.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Lageplan /Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 2	Antrag der Firma ALDI GmbH&Co.KG, Ketsch zur Errichtung einer ALDI-Filiale in Heidelberg, Pleikartsförster Straße 13-15 <b>(Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)</b>

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

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:  
(Codierung)**

SL 3

**Ziel/e:**

Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken

**Begründung:**

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kann dazu beitragen das Stadtteilzentrum Kirchheim an der Spinne zu stärken.

SL 5

SL 6

**Ziel/e:**

Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

**Begründung:**

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf einem bereits bebauten und genutzten Standort in integrierter Lage. Die Vornutzung wird aufgegeben, die Fläche wird im Sinne eines Flächenrecyclings umgenutzt.

SL 12

MO 7

**Ziel/e:**

Stärkere Funktionenmischung

„Stadt der kurzen Wege“

**Begründung:**

Das Vorhaben trägt dazu bei, die Nahversorgung der angrenzenden Wohnbereiche zu verbessern und unterstützt somit sowohl die Funktionenmischung als auch die Stadt der kurzen Wege.

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:  
(Codierung)**

Q 1

**Ziel/e:**

Solide Haushaltswirtschaft

**Begründung:**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

### **Begründung:**

Die Firma Aldi Ketsch GmbH & Co KG hat im Stadtteil Kirchheim das Grundstück des Autohauses Kunz erworben und beabsichtigt hier einen Einzelhandelsmarkt zu errichten, der das Angebot im Bereich der Nahversorgung im Stadtteil Kirchheim ergänzen soll. Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort in „integrierter“ Lage, so dass unter Berücksichtigung der Einzelhandelsstrukturkonzeption zunächst nichts gegen die Ansiedlung des Vorhabens auf dieser Fläche spricht. Grundsätzlich ist ein solches Vorhaben geeignet, die Funktion des Stadtteilzentrums Kirchheim an der Spinne zu stärken.

Das Vorhaben ist jedoch mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans („Bebauungsplan Kirchheim, West 1. Änderung“) nicht vereinbar.

Die Firma ALDI ist daher an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das für die Errichtung des geplanten Einzelhandelsmarktes erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem 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 18.01.2005 beantragt die Firma ALDI die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 970 m<sup>2</sup> sowie ca. 86 Stellplätzen (Anlage 2). Mit der Durchführung des Planverfahrens soll das Planungsbüro PISKE beauftragt werden. Ein erster Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros ist in dem Antrag enthalten (Anlage 2).

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

Wir bitten um Zustimmung.

**gez.**

**B. W e b e r**