

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Ziegelhausen-Einzelhandelsmarkt auf dem  
ehemaligen Gelände der Schokoladenfabrik  
Haaf"  
Zustimmung zum Vorhaben- und  
Erschließungsplan und Beschluss zur  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf!**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	05.07.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Ziegelhausen	14.07.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	27.07.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat Ziegelhausen empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1A-1D zur Drucksache) zu.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
3. Der Gemeinderat nimmt die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlagen 2 zur Drucksache) zur Kenntnis und stimmt der Wesentlichkeit der Stellungnahmen hinsichtlich der Umweltrelevanz, dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegelhausen – Einzelhandelsmarkt auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf" (Anlage 3 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 4 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 10.06.2005, bestehend aus: A1-A: VEP 1 - Grundriss, Schnitt A1-B: VEP 2 - Ansichten A1-C: VEP 3 - Außenanlagen A1-D: VEP 4 - Entwässerung
A 2	Bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen: A 2 –A: Stellungnahme RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 11.05.2005 A 2 –B: Stellungnahme BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Baden- Württemberg, Kreisgruppe Heidelberg vom 17.05.2005 A 2 -C: Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörde bei Amt 31 (untere Immissionsschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde und Gewerbeaufsicht, vom 14.06.2005
A 3	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: 10.06.2005
A 4	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: 10.06.2005
A4-A	Schalltechnisches Immissionsgutachten zu dem Neubau einer ALDI-Filiale mit Parkflächen und Werbeanlagen in 69118 Heidelberg-Ziegelhausen, Untersuchungsbericht 04.1104 vom 31.01.2005; Revision 1 vom 02.06.2005, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim
A4-B	Bodenschutzgutachten „Neubau einer Aldi-Verkaufsstelle in der Kleingemünder Straße in D-69118 Heidelberg-Ziegelhausen - Orientierende geotechnische Standortuntersuchungen und umwelt-/-abfalltechnische Bewertung vorhandener Auffüllungsmaterialien“ vom 27.02.2004, erstellt durch Ingenieurbüro Baugrund und Umweltconsult Hohenahr
A4-C	Verkehrstechnische Stellungnahmen zum Neubau einer ALDI-Filiale in Heidelberg-Ziegelhausen vom Januar 2005, erstellt durch Planungsbüro Piske, Ludwigshafen
A4-D	Biotoptypenkartierung vom Mai 2005, erstellt durch Büro Ökologie und Umwelt

**Sitzung des Bauausschusses vom 05.07.2005**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 12 Nein 01 Enthaltung 01

**Sitzung des Bezirksbeirates Ziegelhausen vom 14.07.2005**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 11 Enthaltung 2

**Sitzung des Gemeinderates vom 27.07.2005**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
Nein 1 Enthaltung 5

## **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:**

Der geplante Einzelhandelsmarkt liegt nicht im Stadtteilzentrum. Insofern wird dem Ziel nicht Rechnung getragen. Zugleich sind jedoch negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum sowie die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zu erwarten, da der geplante Einzelhandelsmarkt vorrangig Kaufkraft von anderen Kfz-orientierten Einzelhandelsstandorten abziehen wird.

SL 5

**Ziel/e:**

Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6

Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

UM 9

Dem Trend zur Zersiedlung entgegen steuern

**Begründung:**

Der geplante Einzelhandelsmarkt entsteht auf einer früher baulich genutzten Fläche der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf in einem Bereich, der auch nach Abbruch der ursprünglichen Bebauung durch Bauschuttauffüllungen geprägt ist.

SL 7

**Ziel/e:**

Leitbild „Stadt am Fluss“ berücksichtigen

SL 8

Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln

**Begründung:**

Der Uferbereich des Neckars bleibt unverändert erhalten; für den Leinpfad ist ein öffentliches Gehrecht vorgesehen.

SL 10

**Ziel/e:**

Barrierefrei bauen

**Begründung:**

Der geplante Einzelhandelsmarkt wird barrierefrei errichtet.

SL 12

**Ziel/e:**

Stärkere Funktionsmischung

**Begründung:**

Der geplante Einzelhandelsmarkt kann mangels einer alternativ geeigneten Fläche nicht innerhalb der Wohnbereiche Ziegelhausens errichtet werden. Eine stärkere Funktionsmischung ergibt sich damit nur für die Bebauung „Am kleinen Dorf“.

AB 5

**Ziel/e:**

Erhaltung der Einzelhandelsstruktur

**Begründung:**

Negative Auswirkungen auf die in Ziegelhausen ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zu erwarten, da der geplante Einzelhandelsmarkt vorrangig Kaufkraft von anderen Kfz-orientierten Einzelhandelsstandorten abziehen wird. Zudem steht in Ziegelhausen ausreichend Kaufkraft für einen weiteren Einzelhandelsmarkt zur Verfügung.

- Ziel/e:**  
MO 1 Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern  
MO 7 „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern  
**Begründung:**  
Der geplante Einzelhandelsmarkt befindet sich an einem städtebaulich nicht integrierten Standort und ist somit weit überwiegend auf Kfz-Kunden orientiert. Durch die Verbesserung der Nahversorgung in Ziegelhausen und Schlierbach können jedoch bisherige Einkaufsfahrten in andere Stadtteile oder nach Neckargemünd substituiert und somit in ihrer Länge verkürzt werden.
- Ziel/e:**  
SL 1 Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren  
**Begründung:**  
Die gestaltprägenden Landschaftselemente entlang des Neckars (Trockenmauer, Leinpfad, Ufergehölze) bleiben erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum von Ziegelhausen sind nicht zu erwarten. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf das historische Erbe des Stadtteils
- Ziel/e:**  
UM 1 Umweltsituation verbessern  
UM 2 Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima  
**Begründung:**  
Durch die Planung wird die Umweltsituation nicht verbessert. Erhebliche Verschlechterungen der Umweltsituation ergeben sich jedoch ebenfalls nicht.
- Ziel/e:**  
UM 4 Klima- und Immissionsschutz vorantreiben  
**Begründung:**  
Die Energieversorgung erfolgt über das örtlich vorhandene Blockheizkraftwerk. Durch die zu erwartende Verkürzung von Einkaufsfahrten ergibt sich im Kfz-Bereich eine Emissionsminderung.
- Ziel/e:**  
MO 2 Minderung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr  
**Begründung:**  
Durch die zu erwartende Verkürzung von Einkaufsfahrten ergibt sich im Kfz-Bereich eine Emissionsminderung.

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

- Nummer/n:  
(Codierung)** **Ziel/e:**  
(keine)  
**Begründung:**  
(keine)

## **Begründung:**

Zwischen Ziegelhausen und Kleingemünd bestand auf der nördlichen Neckarseite im Bereich der Mündung des Bärenbachs in den Neckar eine Fabrikanlage, die zuletzt als Schokoladenfabrik durch die Fa. Haaf betrieben wurde. Nach Stilllegung der Fabrikanlage war zu Beginn der 90er Jahre vorgesehen, das gesamte ehemalige Werksareal in eine gemischte Nutzung mit Schwerpunkt einer Wohnnutzung umzunutzen.

Auf Grundlage dieser Planungsüberlegungen wurde der nördliche Teil der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf ab 1993/94 umgestaltet bzw. neu bebaut. Die Planungsüberlegungen für den südlich des Bärenbachs gelegenen Teilbereich wurden aufgrund der Erfahrungen, die bei der Vermarktung des nördlichen Teilbereiches gewonnen wurden, nicht mehr weiter verfolgt. Vielmehr wurde ein Verkauf der Fläche angestrebt.

Parallel zu dieser Entwicklung wurde von verschiedenen Einzelhandelsbetreibern die Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes in Ziegelhausen beabsichtigt. Aufgrund der bestehenden baulichen und naturräumlichen Strukturen ist es jedoch nicht gelungen, im unmittelbaren Siedlungsbereich von Ziegelhausen einen geeigneten Standort für einen modernen und wirtschaftlich tragfähigen Markt zu finden.

Nachdem sich gezeigt hat, dass geeignete alternative Flächen in Ziegelhausen nicht zur Verfügung stehen, hat die Fa. ALDI Ketsch GmbH & Co KG im Zuge ihrer weiteren Filialentwicklung den südlichen Teilbereich der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf erworben, um dort einen Einkaufsmarkt in Form eines Discountermarktes mit einer Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> und zugehörigen Stellplätzen zu errichten.

Nachdem die beabsichtigte Nutzung ohne Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig ist, wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 17.06.2004 in der Gemeinderatssitzung am 14.10.2004 der Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 24.11.2004. In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist über die in der Verfügungsgewalt der Fa. ALDI Ketsch GmbH & Co KG stehenden Flächen hinaus auch der Zwischenbereich bis zu der im nördlichen Teilbereich der ehemaligen Schokoladenfabrik entstandenen Wohnanlage, da durch eine Bebauung der südlichen Teilfläche die planungsrechtliche Beurteilung des zwischenliegenden Villengrundstückes verändert wird.

Zwischenzeitlich wurden vom Vorhabenträger ein mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan, der Entwurf eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die erforderlichen Fachgutachten vorgelegt. Die vorgelegten Unterlagen berücksichtigen die städtebaulichen Zielsetzungen sowie die umweltrechtlichen Anforderungen, die hinsichtlich Immissionsschutz, Hochwasserschutz und Naturschutz an die Planung zu stellen sind.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligungen erfolgten gemeinsamen in einer Informationsveranstaltung am 04.05.2005. Die Anregungen sind in die Planung eingeflossen.

Die bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind der Drucksache in Anlage beigefügt (s. Anlagen 2 zur Drucksache), sie sind nach den neuen Verfahrensvorschriften des EAG-Bau öffentlich auszulegen.



Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Ergänzend zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- Das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- Die landespflegerischen Maßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Kosten der externen Ausgleichsflächen zu übernehmen
- Die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

gez.

**Prof. Dr. von der Malsburg**