

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Ziegelhausen-Einzelhandelsmarkt auf dem  
Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik  
Haaf"**

## 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	
Gemeinderat	27.07.2005	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 Abschluss eines Durchführungsvertrages zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegelhausen-Einzelhandelsmarkt auf dem Gelände  
der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf“ mit der Firma ALDI Ketsch GmbH & Co. KG, zu.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Durchführungsvertrag (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.1	Lageplan mit Grenzen des Vertragsgebiets (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.2	Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.06.2005 (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.3	Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.06.2005 (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.4	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.5	Patronatserklärung der Firma ALDI Immoinvest GmbH & Co. KG (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)

**Sitzung des Bauausschusses vom 05.07.2005**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 12 Nein 00 Enthaltung 02

**Sitzung des Gemeinderates vom 27.07.2005**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
Enthaltung 4

## 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)

Ziel/e:

AB 1 Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen

AB 5 Erhalt der Einzelhandelsstruktur

**Begründung:**

Mit der Schaffung eines neuen Einkaufsmarktes in Ziegelhausen werden Arbeitsplätze geschaffen.

Mit dem geplanten Einkaufsmarkt sollen Versorgungsdefizite im Stadtteil abgebaut werden.

**Ziel/e:**

MO 7 Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**

Durch die Schaffung eines Einkaufsmarktes in Ziegelhausen entfallen für viele Kunden künftig längere Fahrten durch die Stadt bzw. nach Neckargemünd.

**Ziel/e:**

SL 5 Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

**Begründung:**

Der Einkaufsmarkt soll auf der Brache einer ehemaligen Schokoladenfabrik entstehen, eine bauliche Nutzung bestand bereits in der Vergangenheit.

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

Nummer/n:  
(Codierung)

Ziel/e:

QU 1 Solide Haushaltswirtschaft

**Begründung:**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung, die Kosten für erforderliche Gutachten und für Ausgleichsmaßnahmen, die durch das Projekt bedingt werden.

### **Begründung:**

Die Firma ALDI plant auf der Gewerbebrache der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes sowie Stellplätze in entsprechender Anzahl. Mit diesem Markt kann das vorhandene Versorgungsdefizit in Ziegelhausen abgebaut werden. Bislang fahren die Bewohner zum (größeren) Einkauf meist in andere Stadtteile oder in Umlandgemeinden.

Das Vorhaben ist mit dem vorhandenen Baurecht nicht realisierbar.

Deshalb soll die planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Abschluss eines Durchführungsvertrages gem. § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden.

Nachdem es sich hier um eine Stadteingangssituation handelt, liegt einer der Hauptaugenmerke der Stadt darauf, wie sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Mit dem Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger unter anderem dazu verpflichtet, die Fassadengestaltung des Einzelhandelsmarktes eng mit der Stadt abzustimmen. In der Anlage 3 zum Durchführungsvertrag sind Grundlagen zur Fassadengestaltung bereits festgelegt.

Der Vorhabenträger ist dazu bereit, den über sein Gelände verlaufende Leinpfad für die Öffentlichkeit offen zu halten und dies auch über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, mit der Schaffung des Baurechts für das Vorhaben eine erneute Nutzung des Geländes der ehemaligen Schokoladenfabrik und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Stadteingangsbereich zu gewährleisten.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Soweit der Ausgleich nicht auf dem Grundstück möglich ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Ausgleichsbetrag an die Stadt zu entrichten, mit dem die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden können.

Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat am 04.05.2005 stattgefunden.

In gleicher Sitzung des Bauausschusses/des Gemeinderates soll als weiterer Tagesordnungspunkt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

**Prof. Dr. von der Malsburg**