

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**3-Märkte-Konzept Emmertsgrund-Boxberg  
hier: Sachstandsbericht und Fortführung  
des Verfahrens**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Boxberg, Emmertsgrund	12.03.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	31.03.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	21.04.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Die Bezirksbeiräte Boxberg und Emmertsgrund und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt, das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Emmertsgrund-Nord“ fortzuführen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Schnitte / Ansicht
A 2	3-D Visualisierung

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

- |      |   |   |
|------|---|---|
| SL 1 | + | Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken<br><b>Begründung:</b><br>Mit dem Einkaufsmarkt wird eine bestehende Versorgungslücke in den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg geschlossen. Gleichzeitig werden durch die Einbettung in das 3-Märkte-Konzept die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in ihrer Existenz gesichert und somit ein Beitrag zur Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit den Gütern des täglichen Bedarfs geleistet.<br><b>Ziel/e:</b>   |
| QU 1 | + | Solide Haushaltswirtschaft<br><b>Begründung:</b><br>Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.<br><b>Ziel/e:</b>   |
| MO 7 | + | „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern<br><b>Begründung:</b><br>Durch den Neubau des Lebensmittelmarktes zwischen den Stadtteilzentren Emmertsgrund und Boxberg wird ein Alternativangebot zu dem Einzelhandelsstandort Rohrbach-Süd geschaffen. Dadurch können eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürger ihren Einkauf in fußläufiger Entfernung tätigen. Sie haben die Möglichkeit, nun auch den Großeinkauf in kurzer Distanz zu bewältigen, so dass Individualverkehr reduziert oder in Einzelfällen vermieden wird. |
| UM 2 | - | Dauerhafter Schutz von Boden, Wasser, Luft, Natur, Landschaft und Klima<br><b>Begründung:</b><br>Durch den Neubau des Lebensmittelmarktes wird ein bestehender Wald beseitigt und durch einen Walderholungspark ersetzt. Dadurch ist ein Eingriff in einzelne Schutzgüter verbunden.  |

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Zielkonflikte sind erkennbar, aber nicht vermeidbar. Minimierungen werden im Rahmen des Verfahrens erarbeitet.



## II. Begründung:

In der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2008 wurde mit dem Antrag Nummer 0061/2008/AN die Verwaltung beauftragt einen Bericht zum Stand des 3-Märkte-Konzeptes Emmertsgrund-Boxberg zu erstellen. Die folgende Vorlage enthält den Sachstandsbericht zum Verfahren sowie den Vorschlag der Verwaltung zur weiteren Vorgehensweise:

Die Firma INWO Projektgesellschaft Delta GmbH möchte auf dem Grundstück zwischen den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg nördlich der Straße „Im Emmertsgrund“ zwischen der ARAL-Tankstelle und der Kindertagesstätte einen Lebensmittelmarkt errichten.

Das Grundstück nördlich der Straße „Im Emmertsgrund“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Emmertsgrund“. Der Bebauungsplan setzt den betreffenden

Bereich als öffentliche Grünfläche, in einem Teilbereich als Fläche für die Forstwirtschaft, fest. Die Errichtung eines Einkaufsmarktes steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist daher nicht genehmigungsfähig.

Mit Schreiben vom 28.03.2007 beantragte die Firma INWO Projektgesellschaft Delta GmbH die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens. Die Planung sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> sowie einen Kundenparkplatz mit 90 Stellplätzen vor.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 21.06.2007 den Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden entsprechende Fachgutachten in Auftrag gegeben und mit den entsprechenden Fachämtern und Fachbehörden abgestimmt. Im Rahmen dieser Beteiligung erhielt die Stadt Heidelberg im Januar 2008 die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Forstdirektion – nach der eine dauerhafte Waldumwandlung einer Waldfläche erforderlich wird. Hierzu ist die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen, die erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erteilt werden kann. Im August 2008 wurde im Auftrag der Stadt Heidelberg eine Risikostudie zu den Folgen der geplanten Baumaßnahme „Einkaufsmarkt Emmertsgrund“ bezüglich der Baumsicherheit beauftragt. Im Rahmen dieser Untersuchung hat sich heraus gestellt, dass die umzuwandelnde Waldfläche deutlich größer ausfallen wird, als zunächst angenommen. Dies liegt darin begründet, dass der Wald auf Grund der Hanglage und der Ausrichtung nach Westen besonders dem Wind ausgesetzt ist. Solange der Waldrand geschlossen bleibt, ist das Sturmschadensrisiko begrenzt, dieses steigt jedoch stark an, wenn die schützenden Randbäume entfernt werden. Zur Vermeidung von unkalkulierbaren Gefahren müssten daher statt der zunächst angenommenen 0,3 Hektar Wald insgesamt zirka 1,0 Hektar Wald gerodet werden. Diese Einschätzung des städtischen Landschafts- und Forstamtes wurde durch ein an Professor Claus Mattheck beauftragtes Gutachten bestätigt.

Zum Ausgleich der Waldverluste bietet es sich daher an, in dem betroffenen Bereich nach Abschluss der Bauarbeiten einen Parkwald anzulegen. Dieser sollte geprägt sein von windfesten Einzelbäumen, Sträuchern und offenen Rasenflächen. Ergänzt werden soll dieser vom Regierungspräsidium als Ausgleichsmaßnahme akzeptierte Parkwald durch sinnvolle Wegeverbindungen sowie durch eine zum Ambiente passende Ausstattung mit Bänken. Für diese Maßnahme werden Kosten von zirka 250.000.- € veranschlagt. Die entstehenden Mehrkosten sind vom Investor zu tragen.

Diese Kosten waren in der ursprünglichen Kalkulation nicht enthalten. Zur Vermeidung des Mehraufwandes wurde seitens des Investors geprüft, ob auch Alternativstandorte in Betracht kommen, die sich mit geringerem Erschließungsaufwand entwickeln lassen. Die Standortprüfung wurde mit der Stadt Heidelberg umfassend abgestimmt. Als Ergebnis dieser Prüfung kann festgehalten werden, dass ein anderer Standort als der ursprünglich avisierte nicht in Betracht kommt. Nach Abschluss der Prüfung teilte der Investor der Stadt Heidelberg am 10.02.2009 mit, dass er am „alten“ Standort auf dem Grundstück zwischen den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg nördlich der Straße „Im Emmertsgrund“ zwischen der ARAL-Tankstelle und der Kindertagesstätte festhält und diesen trotz der finanziellen Mehraufwendungen entwickeln möchte.

Die Planung des Lebensmittelmarktes weicht in kleineren Bereichen von der ursprünglichen Planung ab: Anstatt der massiven Erdaufschüttung ist jetzt im vorderen Geländeteil eine extensive Dachbegrünung geplant, die als Hochpunkte Stauden und Büsche vorsieht. Im hinteren Gebäudeteil und an der rechten Gebäudeseite werden Erdaufschüttungen sowie Abböschungen zu dem vorhandenen Gebäudeniveau vorgenommen, um die Charakteristik des Hanges zu erhalten. In diesem Bereich sollen Obstbäume gepflanzt werden, um den gewünschten

harmonischen Übergang zum geplanten und neu herzustellenden Walderholungspark zu erreichen.

Mit diesem Beschluss soll die Wiederaufnahme des ruhenden Verfahrens erfolgen. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

gez.

Dr. Eckart Würzner