

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

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 21. Dezember 2009

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Boxberg, Emmertsgrund	12.03.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	31.03.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	21.04.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Boxberg, Emmertsgrund	19.11.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	01.12.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Schnitte / Ansicht
A 2	3-D Visualisierung
A 3	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 07.04.2009
A 4	Inhaltlicher Antrag der CDU-Fraktion mit Datum vom 08.04.2009
A 5	Inhaltlicher Antrag der GAL-Grüne-Fraktion mit Datum vom 20.04.2009 - Tischvorlage im Gemeinderat am 21.04.2009
A 6	1. Ergaenzung

Sitzung der Bezirksbeiräte Boxberg und Emmertsgrund vom 12.03.2009

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Bauausschusses vom 31.03.2009

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 31.03.2009

1.1 **3-Märkte-Konzept Emmertsgrund-Boxberg**
NÖ **hier: Sachstandsbericht und Fortführung des Verfahrens**
Beschlussvorlage 0063/2009/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Weirich, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Winterbauer, Stadtrat Gund, Stadtrat Kilic, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Spinnler

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- zuviel Abholzung
- Besteht eine Unterversorgung in Bezug auf Lebensmittel?
- Überleben die „kleinen“ Geschäfte?
- Wie laufen die vorhandenen Geschäfte derzeit?
- Belieferung der „kleinen“ Geschäfte gesichert, wenn Rewe da ist?
- Markt ist nicht in fußläufiger Reichweite.
- Einrichtung einer Bushaltestelle vor dem Markt
- Einrichtung eines Ringbusses und Stadtteilticket
- Wert der Bäume? Defizite in Verdichtungsräumen
- Befragung der Bevölkerung

Nach einer ausführlichen Diskussion stellt Herr Stadtrat Lachenauer den **Geschäftsordnungs- Antrag**,

den Tagesordnungspunkt ohne Beschlussempfehlung in den Gemeinderat zu geben.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 09:02:01 Stimmen

gez.
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: beraten ohne Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 21.04.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.04.2009:

8.1 **3-Märkte-Konzept Emmertsgrund-Boxberg** **hier: Sachstandsbericht und Fortführung des Verfahrens** Beschlussvorlage 0063/2009/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Schladitz, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Weirich, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Pflüger, Stadträtin Bock, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Folgende als Tischvorlage verteilte **Anträge** werden eingebracht:

SPD-Fraktion:

Wir beantragen die Durchführung eines Workshops im Rahmen der vorgesehenen Öffentlichkeitsbeteiligung

In diesem Workshop soll insbesondere die Umwandlung des vorgesehenen Areals in einen Waldpark ausführlich dargestellt werden.

Mit dieser Darstellung soll ein Vergleich vorher / nachher möglich sein; dabei muss insbesondere eine ökologische Bewertung sowie der Aufenthaltsqualität möglich werden.

Weiterhin soll die Planung der Verkehrsführung deutlich werden.

Die Bedeutung der Einkaufsmöglichkeit für die Qualität eines Stadtteils und die Notwendigkeit beide Stadtteile aufzuwerten, sollte dargestellt werden (schlechter werdende Vermietbarkeit / Verkaufbarkeit von Wohnungen, Wegzug von Familien aus beiden Stadtteilen).

Ergänzungen, anderweitige Vorschläge und Bewertungen durch die BürgerInnen müssen ermöglicht werden.

CDU-Antrag:

Aussetzung des Verfahrens und Prüfung der Ansiedlung eines Discounters im Stadtteil Emmertsgrund in der Nähe der Tennisplätze oder einem Standort in Nähe zum Forum / Passage als Alternative zum REWE-Mittelmarkt.

GAL-Grünen-Fraktion:

1. Am neuen Standort wird die Firma Inwo an keinen Discounter vermieten.
2. Die Zugangs- und Parkplatzsituation beim Forum und Iduna Center wird mit baulichen Maßnahmen innerhalb der nächsten 12 Monate deutlich verbessert.
3. Mit Rewe wird vereinbart, dass tatsächlich die 3 Märkte gleiche Preise haben können (gleiche Lieferbedingungen).

Im Verlauf der ausführlich geführten Diskussion, in der es um die Vor- und Nachteile des geplanten Mittelmarktes geht, schlägt Oberbürgermeister Dr. Würzner vor, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und entsprechend dem SPD-Antrag einen Workshop durchzuführen. Im Workshop soll eine Überprüfung von Alternativ-Standorten (CDU-Antrag) erörtert

werden. Mit dem Vorhabensträger sollen Gespräche geführt werden, ob dieser bereit sei, sich am Workshop zu beteiligen.

Die Mitglieder des Gemeinderates sind mit diesem Vorgehen einverstanden.

Eine Abstimmung der einzelnen Anträge entfällt dadurch.

Auf Nachfrage von Stadträtin Dr. Greven-Aschoff sagt Oberbürgermeister Dr. Würzner zu, ein Modell des geplanten Marktes vom Vorhabensträger zu erbitten.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Vertagung des Tagesordnungspunktes mit der Maßgabe, den von der SPD-Fraktion beantragten Workshop – in dem auch Alternativ-Standorte entsprechend dem Antrag der CDU-Fraktion überprüft werden sollen – baldmöglichst durchzuführen, zur Abstimmung.

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 33 Enthaltung 5

Sitzung der Bezirksbeiräte Boxberg und Emmertsgrund vom 19.11.2009

Ergebnis der gemeinsamen öffentlichen Sitzung der Bezirksbeiräte Boxberg und Emmertsgrund am 19.11.2009

2 3-Märkte-Konzept Emmertsgrund-Boxberg hier: Sachstandsbericht und Fortführung des Verfahrens Beschlussvorlage 0063/2009/BV

Bürgermeister Stadel, Frau Sachtlebe und Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutern die mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandten Beschlussvorlage. Herr Dr. Baader vom Landschafts- und Forstamt informiert über Waldverbrauch und Wiederaufforstung.

Danach werden die Fragen der Bezirksbeiräte beantwortet.

Es melden sich zu Wort: Bezirksbeirat Frauenfeld (Boxberg), Bezirksbeirätin Nüßgen (Boxberg), Dr. Hippelein (Stadtteilverein Emmertsgrund), Bezirksbeirätin Falk (Emmertsgrund), Bezirksbeirat Geiselhart (Boxberg), Bezirksbeirätin Simmons (Emmertsgrund), Dr. Mancino-Cremer (Emmertsgrund), Bezirksbeirätin Glaß (Boxberg), Bezirksbeirat Jelen (Emmertsgrund), Bezirksbeirat Sauerzapf (Emmertsgrund), Bezirksbeirat Mantei (Boxberg), Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Bezirksbeirat Prof. Dr. Kreye (Emmertsgrund), Stadträtin Spinnler, Bezirksbeirat Moser (Boxberg), Bezirksbeirat Ertl (Boxberg), Bezirksbeirätin Jeßberger (Boxberg)

Bezirksbeirat Frauenfeld (Boxberg) zu Protokoll:

1. Die Einkaufsmöglichkeiten sind mit den zwei fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Kommunikationszentren und dem nahe gelegenen Familien-Einkaufsmarkt als Vollversorger gut.
2. Ein großer REWE-Markt wird die kleinen Nahversorgungscentren in der Existenz gefährden.
3. Eine Liefergarantie von REWE schützt die kleinen Märkte nicht vor einem defizitären Betrieb.
4. Der Wald zwischen den beiden Stadtteilen wird zerstört. Somit entfällt die Frischluftschneise, die sich bis nach Kirchheim fortsetzt und es entfällt die ökologische Einbindung der Stadtteile.
5. Eine Wiederaufforstung wird fragwürdig sein, da anzunehmen ist, dass sich weitere Betriebe wie Banken, Discounter und Ähnliches ansiedeln möchten.
6. Die Standsicherheit des Grundstückes ist nicht gewährleistet – siehe das neueste Bodengutachten von Professor Zöller!

Weitere Punkte werden von Seiten der Bezirksbeiräte vorgetragen:

- Ablauf und Methodik des Workshops wird kritisiert. Ein Meinungsbild von nur wenigen Leuten kann nicht repräsentativ sein.
- Jeder Händler, der sich um den Lebensmittelmarkt im Iduna-Zentrum interessiert zeigt, macht seine Bewerbung von der Ansiedlung eines Mittelmarktes abhängig.
- AQB wird den Laden im Iduna-Zentrum nicht übernehmen, wenn der Mittelmarkt gebaut wird.
- Bei Realisierung eines Mittelmarktes wären zwei Stadtteile von einem Zulieferer abhängig (REWE-Monopol).

- Die zwei kleinen Märkte reichen nicht aus, um den Gesamtbedarf für beide Stadtteile abzudecken.
- Bei einem Mittelmarkt könnte die Fahrt zum Familia-Einkaufszentrum entbehrlich werden. Ein Vollsortimenter wäre damit auf dem Berg vorhanden.

Bezirksbeirätin Jeßberger zu Protokoll: Die wichtigen kleinen Einkaufszentren werden als Kommunikationszentren sterben. Das Risiko der Ansiedlung eines neuen Mittelmarktes ist zu groß.

Bezirksbeirat Jelen zu Protokoll: Bezirksbeirätin Dr. Mollenkopf erklärt schriftlich ihre Ablehnung eines neuen Mittelmarktes.

Herr Achim Geiselhart und Herr Prof. Dr. Volker Kreye werden als Vertreter der Bezirksbeiräte Boxberg und Emmertsgrund in den Bauausschuss entsandt.

Es folgt getrennte Abstimmung der Beschlussvorlage der Verwaltung:

Abstimmungsergebnis Boxberg: mit 03 : 07 : 00 Stimmen **abgelehnt**

Abstimmungsergebnis Emmertsgrund: mit 05 : 04 : 00 Stimmen **angenommen.**

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: teilweise beschlossen, teilweise abgelehnt

Sitzung des Bauausschusses vom 01.12.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 01.12.2009

4.1 **3-Märkte-Konzept Boxberg-Emmertsgrund** **hier: Sachstandsbericht und Fortführung des Verfahrens** Beschlussvorlage 0064/2009/BV

Der Tagesordnungspunkt 4 und 4.1 werden vorgezogen und als erster Tagesordnungspunkt der öffentlichen Sitzung behandelt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt die Herren Machmaier und Häffner von der Industrie und Wohnbauten GmbH (INWO) sowie die Herren Geiselhart vom Bezirksbeirat Boxberg und Dr. Kreye vom Bezirksbeirat Emmertsgrund.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt stellt das Ergebnis des am 23.10. und 24.10.2009 durchgeführten Workshops dar.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass inzwischen die Stellungnahme vom Regierungspräsidium Karlsruhe vorliegt. Diese sagt aus, dass nach dem Landesentwicklungsplan bei Realisierung des Lebensmittelmarktes kein Zielkonflikt mit dem Walderhaltungsziel entsteht. Bei Realisierung des Lebensmittelmarktes mit einem Gemeindezentrum wäre durch die Errichtung eines weiteren Geschosses ein Zielverstoß gegeben. Allerdings ist zwischenzeitlich die Kirche davon zurückgetreten.

Da sich der Gemeinderat seit 2006 damit befasst, geht Herr Machmeier nur auf zwei Punkte ein:

- Das Überleben der beiden Märkte in den Stadtteilzentren:
Die beiden Märkte können auch mit dem Mittelmarkt weiter betrieben werden.
- „Bodengutachten“:
Das Gutachten liegt der Verwaltung vor. Das Gutachten sagt aus, dass keine Gefährdung des Hanges besteht und eine Bebauung ohne Probleme möglich ist. Das beauftragte Ingenieur-Büro hat vor Ort Prüfungen und Bohrungen durchgeführt.

Weiterhin nimmt er auf Nachfrage aus Sicht der Firma Rewe Stellung:

Das Konzept wurde damals im Zusammenhang mit einem Mittelmarkt ins Leben gerufen. Es kommt einer Bestandsgarantie gleich, die aber zu einhundert Prozent nicht gegeben werden kann, weil kein Zugriff auf die Immobilie besteht. Die Zentren-Märkte können aus wirtschaftlichen Gründen, wenn der Mittelmarkt nicht kommt, nicht mehr beliefert werden. Ohne Unterstützung durch die Firma Rewe wird der Markt im IDUNA-Zentrum nicht eröffnen können. Auch der Markt im Forum 5 wurde mit starkem finanziellem Einsatz von der Firma Rewe unterstützt. Der weitere Bestand wird ohne Unterstützung in Frage stehen. Rewe muss und wird wirtschaftlich handeln, da eine reine Anlieferung des kleinen Marktes wirtschaftlich sehr schlecht ist.

Herr Geiselhart vom Bezirksbeirat Boxberg erläutert kurz die Haltung zur Ablehnung:

- Jeder größere Bewerber schwächt die Kleinen.
- Versorgung reicht aus, Zusätzliches wird im Tal geholt.
- Jetziger Betreiber versorgt wie gewünscht.

Herr Dr. Kreye vom Bezirksbeirat Emmertsgrund erläutert auch kurz die Haltung zur Zustimmung:

- Gerade durch die Einrichtung eines Mittelmarktes werden die anderen Geschäfte wiederbelebt, da die Leute nicht mehr ins Tal gehen.
- Waldgebiet ist ein Relikt einer brachliegenden Kleingartensiedlung und kann wieder entstehen.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Jakob, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Spinner, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Hollinger, Stadträtin Dr. Meißner.

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Bürger wollen sich nicht auf einen Markt/Anbieter festlegen.
- Wald hat eine Schutzfunktion und sollte erhalten bleiben
- Geringe Teilnahme am Workshop
- Boxberg braucht einen fußläufigen Einkaufsmarkt
- Jeder Stadtteil/Bürger hat das Anrecht auf ausreichende Nahversorgung
- Bedeutung für den Wohnungsmarkt
- Welche Chancen haben die Zentrenmärkte mit und ohne Mittelmarkt.

Herr Dr. Baader vom Landschafts- und Forstamt erläutert, dass der Wald zwar Schutzfunktion hat, aber in besserer Qualität wieder hergestellt werde.

Nach einer ausführlichen Diskussion wird von Seiten der Fraktionen folgendes dargestellt:

Stadtrat / Fraktion/Partei		Darlegung
Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz / BL/LI	=	Mittelmarkt nicht bauen; Bebauungsplan jetzt einstellen.
Stadtrat Krczal / SPD	=	Nahversorgung ist eindeutig zu wenig, deshalb werden wir zustimmen.
Stadtrat Lachenauer / HD'er	=	werden zustimmen.
Stadträtin Dr. Lorenz / FWV	=	Mittelmarkt nicht fußläufig zu erreichen, deshalb sind wir dagegen.
Stadtrat Jakob / CDU	=	stimmen zu.
Stadträtin Hommelhoff / FDP	=	sprechen uns gegen den Mittel-Markt aus.

Nach einer sehr ausführlichen Diskussion und Darlegung der Tatsachen (wie Stellungnahme Regierungspräsidium, Ausführungen von Herrn Dr. Baader vom Landschafts- und Forstamt und der INWO stellt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 08 Nein 05 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2009

Ergebnis: abgelehnt

Ja 16 Nein 23 Enthaltung 2

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
Begründung:
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.
Ziel/e: |
| QU 1 | + | Solide Haushaltswirtschaft
Begründung:
Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.
Ziel/e: |
| MO 7 | + | „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
Begründung:
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
Begründung:
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 m² 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