

## Protokoll **Nahversorgungsmarkt Kranichweg, Heidelberg** **vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Datum: 6. November 2013  
 Ort: Gesellschaftshaus Pfaffengrund, Schwalbenweg 1/2  
 Beginn: 18:30 Uhr  
 Ende: 20:45 Uhr  
 Teilnehmer: öffentliche Veranstaltung  
 Protokoll: Frau Kinn

### Tagesordnung:

1. Begrüßung, Ute Kinn, GRiPS Ettlingen, Orhan Tiryaki, tiryaki projektentwicklung.projektmanagement
2. Ausgangslage, Ulrich Jonas, Amt für Wirtschaftsförderung
3. Baumaßnahmen, Matthias Jarcke, Architekt
4. Beteiligungs- und Entscheidungsprozess, Margit Sachtlebe, Stadtplanungsamt
5. Verständnisfragen
6. Fragen, Anregungen und Hinweise der Teilnehmer/Innen
7. Weiteres Vorgehen, Margit Sachtlebe, Stadtplanungsamt

### **TOP 1 Begrüßung**

Frau Kinn begrüßt die rund 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie das Podium:

- Margit Sachtlebe, Stadtplanungsamt
- Rosa Saleh, Amt für Wirtschaftsförderung
- Ulrich Jonas, Amt für Wirtschaftsförderung
- Orhan Tiryaki, tiryaki projektentwicklung.projektmanagement
- Matthias Jarcke, Jarcke Architekten
- Sabrina Mehlhorn, Jarcke Architekten

Frau Kinn stellt die Tagesordnung und den Ablauf des Abends vor. Im Anschluss begrüßt Herr Tiryaki als Vorhabenträger für den Neubau des Lebensmitteldiscounters auf dem Kranichplatz die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Herr Tiryaki führt aus, dass vor mehr als zwei Jahren die Firma netto auf ihn zukam mit der Bitte zu prüfen, inwieweit am Standort Kranichweg die Nahversorgung nachhaltig gesichert werden kann.

Die Firma netto betreibt aktuell diesen Standort mit einer Verkaufsfläche von rund 212m<sup>2</sup>. Die Gesamtnutzfläche beträgt 452 m<sup>2</sup>. Somit ist die Lagerfläche für den Markt fast so groß wie die Verkaufsfläche. Auch eine komplizierte Lösung der Hinzuziehung von weiteren Ladeneinheiten mit einem Treppenhaus dazwischen hätte die Verkaufsfläche auf maximal ca. 300m<sup>2</sup> erhöht. Der Vertrieb und die Geschäftsleitung haben sich gegen einen Um- und Erweiterungsbau entschieden. Es wurden verschiedene Varianten untersucht. Der Neubau auf dem Kranichplatz ist die Variante, die die einzig zielführende war, nämlich die Nahversorgung an diesem Standort sicherzustellen; insofern stellt dies auch die Lösung dar, für die man sich seitens des Vorhabenträgers entschieden hat.

Herr Tiryaki führt aus, dass sein Unternehmen in allen Projekten einen hohen Anspruch an die Qualität und die Nachhaltigkeit der Vorhaben richtet. Mit der Planung hat Tiryaki projektentwicklung.projektmanagement das Büro Jarcke Architekten, Herrn Jarcke beauftragt. Herr Jarcke wird im Anschluss das Vorhaben konkreter beschreiben.

### **TOP 2 Ausgangslage, Ulrich Jonas, Amt für Wirtschaftsförderung**

Herr Jonas erläutert als Leiter der Wirtschaftsförderung der Stadt Heidelberg das Interesse der Stadt an dem Vorhaben.

### **TOP 3 Baumaßnahmen, Matthias Jarcke, Architekt**

Die Ausführungen von Herrn Jarcke sind, der in Anlage 1 beigefügten PowerPointPräsentation zu entnehmen.

### **TOP 4 Beteiligungs- und Entscheidungsprozess, Margit Sachtlebe, Stadtplanungsamt**

Frau Sachtlebe erläutert, dass für einen neuen Nahversorgungsmarkt ein neuer Bebauungsplan erstellt werden muss. Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung der Stadt Heidelberg ist vor dem Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Mit der heutigen Veranstaltung wird über das geplante Vorhaben - seine Ziele und Zwecke - informiert und es besteht die Möglichkeit, sich hierzu zu äußern und die Planung zu erörtern.. Der rechtliche Rahmen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch geregelt, dort sind der Verfahrensablauf geregelt sowie die inhaltlichen Anforderungen. Bereits zu Beginn der Planung ist es wichtig zu erfassen, welche Aspekte in der Planung zu berücksichtigen sind, um sie den Planern, dem Investor und dem Gemeinderat vorzulegen. Die Planung ist noch in einer frühen Phase und wird im Laufe des Verfahrens weiter präzisiert. Das Baugesetzbuch setzt mindestens eine zweistufige Bürgerbeteiligung voraus (eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Planungsentwurfes).

### **TOP 5 Verständnisfragen**

Verständnisfragen zum Ablauf der Bürgerbeteiligung werden nicht gestellt. Die erste Rückfrage und Meinungsäußerung greift den Aspekt der Parkierung auf. Das Thema wird nach der Pause aufgegriffen. In der Pause haben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer bei Brezeln und Getränken die Gelegenheit sich in die ausgehängten Pläne zum Bauvorhaben zu vertiefen.

### **TOP 6 Fragen, Anregungen und Hinweise der Teilnehmer/Innen**

In der sich anschließenden Diskussion werden die Fragen, Anregungen und Bedenken der Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfasst und mit den Vertreterinnen und Vertretern auf dem Podium diskutiert. Als Ergebnis der Diskussion ist festzuhalten, dass das Vorhaben von den Anwesenden grundsätzlich positiv bewertet wird. Die nachfolgenden Themenbereiche werden vertiefend diskutiert:

#### **Parken und Verkehr**

- Vorgesehen sind insgesamt 58 Parkplätze, davon 43 auf dem Nettoparkplatz sowie 15 öffentliche Parkplätze am Kranichweg.
  - Die Parkregelung sieht vor, dass am Tag mit Parkscheibe 1 h auf der Privatfläche geparkt werden darf. Der Investor erklärt sich aber gerne bereit, diese Parkzeit auf 2 h zu verlängern. Für Arztbesuche beispielsweise reicht 1 Stunde Parkdauer nicht aus. Für den Samstag ist noch eine Regelung zu finden.
  - Das Parken nachts soll auf Wunsch der Teilnehmer/innen auf dem Nettoparkplatz für Anwohner frei sein
  - Der städtebauliche Vertrag soll die Parkregelungen verbindlich mit aufnehmen.
- 
- Es wird hinterfragt, ob die geplante Größe des Discounters tatsächlich dem Bedarf des Quartiers entspricht oder nicht eher überdimensioniert ist. Letzteres hätte zur Folge, dass wesentlich mehr Fahrverkehr und Parkplatzbedarf entsteht, als das jetzt der Fall ist.
  - Angemerkt wurde, dass eine hoher Parkdruck jetzt schon besteht und auch jetzt schon ein hoher Parksuchverkehr.

- Zu bedenken sei auch, dass die Parkbeschränkungen am Samstag und auch sonst für Anwohner nicht funktionieren würden, es wird der Bau einer Tiefgarage gefordert. Netto sollte sie im günstigsten Fall bauen. An dieser Stelle wird angemerkt, dass die Investitionen für eine Tiefgarage sicher auch über Private, die sich einen Stellplatz in der Tiefgarage sichern möchten, refinanziert werden müsste.
- Es wird angeregt, statt der jetzt als Spielfläche zu nutzenden öffentlichen Platzfläche dort weitere Parkplätze anzulegen und stattdessen die Spielfläche am Frühlingweg aufzuwerten. Die so neu geschaffenen Plätze sollten als öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.
- Der Vorschlag eines Teilnehmers, doch eine Grünfläche im südlichen Bereich des Vorhabens als Parkplatz zu nutzen, stößt deutlich nicht auf Zustimmung bei den übrigen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, hier lautet die Devise: „Pfaffengrund soll grün bleiben“.

### **Back Shop**

- Zu beachten ist, dass der jetzt schon vorhandene Bäcker erhalten bleiben soll. Es wird kritisch hinterfragt, ob der alt eingesessene Bäcker die Konkurrenz des Back-Shops aushält.
- Der Back Shop sollte evtl. dem jetzigen Bäcker angeboten werden, damit er als Betreiber tätig werden kann.
- Die Wirtschaftsförderung und der Investor gehen davon aus, dass der neue Discounter zu einer Belebung des Standortes und der bestehenden Geschäfte führen wird.
- Nachdem auch der jetzige Betreiber der Bäckerei seine starken Bedenken äußert, schlägt Herr Tiryaki ein bilaterales Gespräch vor, um die Möglichkeiten der Übernahme des Back-Shops auszuloten. Der jetzige Bäcker am Kranichweg hat einen festen Mietvertrag mit einer Dauer von jetzt noch 10 Jahren, auch hier sollte nach einer Lösung gesucht werden.
- Herr Tiryaki wird auch mit netto klären, wie wichtig der Back Shop für das Konzept ist.
- Bezüglich des Wochenmarktes wird angeregt, dass vor der Bäckerei kein Marktstand seinen Platz finden sollte.

### **Freiraum**

- Die Gestaltung des öffentlichen Bereichs als Spielfläche wird angesichts der parkenden und fahrenden Fahrzeuge als gefährlich und mit wenig Aufenthaltsqualität eingeschätzt.

### **Bäume/Grün**

- Es wird angefragt, wie viele Bäume durch das Vorhaben entfallen werden. Es sind derzeit rund 15 Bäume am Platz vorhanden, diese werden für das Vorhaben komplett entfallen. Es werden aber entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen.
- Der Grünflächenplan soll ins Internet eingestellt werden.
- Eine Dachbegrünung ist vorgesehen.

### **Haltung zum Vorhaben**

- Grundsätzlich wird das Projekt in vielen Wortmeldungen sehr begrüßt.
- Es ist sehr positiv, die Nahversorgung im Stadtteil zu erhalten.

### **Betreiber und Standort**

- Frage: Könnte nicht auch ein privater Betreiber den Markt im Bestand übernehmen?  
Herr Jonas erläutert, dass überall in Heidelberg kleine Läden schließen, die Betreiber wollen eine Mindestgröße für Ladengeschäfte, die weit über der jetzt vorhandenen liegt. Wenn man hier nicht entsprechend tätig wird, bricht mit großer Wahrscheinlichkeit die Nahversorgung an diesem Standort weg.

- Frage: Wird der so produzierte Leerstand im jetzigen Netto wieder mit einem neuen Geschäft belebt werden können?  
Durch den neuen Discounter wird die Chance gesehen, dass auch die anderen Geschäfte und der Standort belebt werden und eine entsprechende Nachmietung möglich sein wird.  
Frage: Wurde umfassend nach einem Betreiber gesucht?  
Da sich netto bereit erklärt hat, den Standort aufrecht zu halten und das Angebot, das Netto gemacht hat durchaus sehr gut ist für den Stadtteil, hat man keine anderen Betreiber kontaktiert. Die Wirtschaftsförderung weiß aus ihrer Erfahrung, dass keine besseren Angebote zu erwarten sind.
- Frage: Wurden auch andere Immobilien/ Standorte für die Nahversorgung untersucht?  
Es wurden alle in Frage kommenden Standorte rund um den Platz geprüft, auch das Kirchengrundstück und der Standort im östlichen Bereich des Platzes (Variante 2). Keiner der geprüften Varianten führte zum Erfolg.
- Frage: Gehört das Gelände der Stadt, wird es verkauft und wenn ja, soll das Geld im Pfaffengrund bleiben?  
Es handelt sich um ein städtisches Gelände, das tatsächlich verkauft wird, über die Verwendung der Mittel entscheidet der Gemeinderat

Herr Tiryaki weist zum Schluss noch einmal auf die nachhaltige Bauweise des Neuen Marktes hin, was mit der Dachbegrünung, Solarenergie und entsprechender LED Beleuchtung zusammenhängt.

## **TOP 7 Weiteres Vorgehen, Margit Sachtlebe, Stadtplanungsamt**

Frau Sachtlebe erläutert den weiteren Planungs- und Entscheidungsprozess

Über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entscheidet der Gemeinderat nach einer Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss sowie im Bezirksbeirat voraussichtlich im Februar 2014. Der Beschluss im Gemeinderat zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist der Startschuss. Der fertige Bebauungsplan und die zugehörige Satzung werden in ca. 15 Monaten vorliegen. Herr Tiryaki führt aus, dass die Bauphase inklusive der Gestaltung der Freifläche rund acht Monate beanspruchen wird. Ende 2015 dürfte der Markt also, wenn alles gut läuft, eröffnet werden.

Dem Gemeinderat und den Ausschüssen wird das Protokoll der heutigen Veranstaltung vorgelegt. Die politischen Gremien werden auch die Projektdokumentation und das Verkehrsgutachten erhalten. Alle Dokumente sind auch im Internet einsehbar, zu gegebenem Zeitpunkt auch die Beschlussvorlagen des Gemeinderates und somit für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar.

Die Firma netto hat eine automatische Selbstverlängerungsoption für diesen Standort mit Datum 16/08/2012 gekündigt. Gemäß dieser Kündigung der Selbstverlängerungsoption hat die Firma netto die Möglichkeit den Mietvertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Quartal zu kündigen. Bis zur Neueröffnung wird aber der Netto Markt weiter betrieben, das konnte Herr Tiryaki in den Verhandlungen mit dem Nettomarkt erwirken.

Herr Tiryaki bedankt sich abschließend für die sehr offene und kritische Diskussion. Er sichert zu, dass die geäußerten Anregungen und Bedenken in der weiteren Planung geprüft werden. Abschließend kann festgehalten werden, dass bei allen kritischen Hinweisen zu einzelnen Aspekten des Vorhabens, das Vorhaben insgesamt im Sinne des Sicherstellens der Nahversorgung auf eine positive Resonanz bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern gestoßen ist.