

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0020/2015/BV**

Datum:  
19.01.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt –  
Möbelhaus,,  
hier: Einleitungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 11. März 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	05.02.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	24.02.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	05.03.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 01 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine. Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger.	0,00
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	0,00
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	0,00

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Einleitungsbeschluss soll das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Bahnstadt – Möbelhaus“ förmlich eingeleitet werden. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Möbelhauses.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 05.02.2015**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.02.2015**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 9 Nein 1 Enthaltung 2*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 05.03.2015**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Nein 2 Enthaltung 3*

## **Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Die Löwengrund Immobilien GmbH hat am 19.11.2014 von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) das westlich des Bauhauses in der Bahnstadt gelegene Grundstück erworben und mit Schreiben vom 13.01.2015 (siehe Anlage 01 zur Drucksache) einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Dem Grundstückskaufvertrag liegt ein Bau- und Nutzungskonzept zugrunde, das im Vorfeld in seinen wesentlichen Grundzügen mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt wurde und als Anlage 02 der Drucksache beigefügt ist. Geplant ist die Errichtung eines XXXLutz-Möbelhauses mit einer auf vier Geschosse verteilten Verkaufsfläche von 25.000 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist mit einem zweigeschossigen Lager unterbaut, die Anlieferung erfolgt über einen Tiefhof, der sich auf der Ostseite des Gebäudes befindet. Die Konzeption sieht circa 500 Stellplätze vor, die teilweise in einer Tiefgarage realisiert werden sollen.

### **2. Ziele der Planung und Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Konzept für das Möbelhaus entspricht dem Ziel der Rahmenplanung Bahnstadt, im nordwestlichen Bereich des neuen Stadtteils ein Fachmarktzentrum zu realisieren, für das der Gemeinderat im Jahr 2003 mit der Drucksache 413/2003 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ beschloss. Für den Teilbereich des Baumarktes wurden bereits die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung des Vorhabens geschaffen. Mit der Einleitung des von der Firma Löwengrund beantragten Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der circa 3,5 Hektar große Geltungsbereich (siehe Anlage 03 zur Drucksache) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ herausgetrennt und als separates Verfahren weitergeführt.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist auf ihre raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen. Die vom Dortmunder Büro Junker und Kruse erstellte städtebauliche Wirkungsanalyse (Anlage 05 zur Drucksache) zum Vorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von Paragraph 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung infolge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung nicht zu erwarten ist. Das Fazit des Gutachtens führt aus: „Durch die Ansiedlung des Vorhabens können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum und als Folge dessen zu negativen Auswirkungen führen. Gleichwohl wird es in Teilbereichen des Untersuchungsraumes zu einem verschärften Wettbewerbsdruck kommen. Hiervon ist insbesondere die Heidelberger Innenstadt in der zentrenrelevanten Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren betroffen. Für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion weiterhin gewährleistet sein. Folglich trägt die Vorhabenrealisierung zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel, bei einer gleichzeitigen Anpassung der branchenspezifischen Zentralitäten insbesondere in den Umlandkommunen ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion bei. Aus gutachterlicher Sicht steht somit einer Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in der geplanten Sortimentszusammensetzung, jedoch in einer flächenreduzierten Variante im zentrenrelevanten Angebot Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, nichts entgegen. Im Hinblick auf die Sortimente des geplanten Babyfachmarktes ist zudem darauf hinzuweisen, dass diese (mit Ausnahme Baby- und Kindermöbeln) in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment des Möbelmarktes stehen und die Realisierung der in dem Babyfachmarkt vorgesehenen zentrenrelevanten Randsorti-

mente die Gefahr einer uferlosen Ausweitung der Randsortimente und einer Angebotsdiversifizierung außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche birgt.“

### 3. Weitere Schritte

Gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem Rechnung trägt. Die Zustimmung der Gemeinde zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens verschafft dem Vorhabenträger Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde; er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht nicht.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg hat der Vorhabenträger am 12.01.2015 eine Veranstaltung durchgeführt, in der Ziele und Zwecke des Vorhabens vorgestellt und mit der Öffentlichkeit diskutiert wurden. Das Protokoll dieser Veranstaltung ist als Anlage 04 der Drucksache beigefügt.

Mit dem Einleitungsbeschluss wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Die Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen erfolgt im Laufe des Bebauungsplanverfahrens.

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

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 2	+	Investitionen fördern, die gleichermaßen einen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. <b>Begründung:</b> Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wird eine Investition ermöglicht, die den Nachhaltigkeitskriterien der Bahnstadt (wie Energieeffizienz, Dachbegrünung) entspricht. Die Ansiedlung eines Möbelhauses stärkt die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg und schafft 200 bis 300 Arbeitsplätze. <b>Ziel/e:</b>
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

**Begründung:**

Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die nach Aufgabe der Nutzung als Bahnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings nachgenutzt werden soll.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
02	Bau- und Nutzungskonzept
03	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
04	Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung
05	Städtebauliche Wirkungsanalyse