

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0097/2015/BV

Datum:
16.04.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach,
"Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2",
Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Schlierbach	06.05.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	19.05.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.06.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

- Der Gemeinderat stimmt dem Antrag (Anlage 2) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.*
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Schlierbach, „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
keine	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes Am Grünen Hag 2 ist von großer Bedeutung zur Schaffung einer adäquaten Nahversorgung im Stadtteil Schlierbach. Auf Grund der Hinweise und Diskussionen in der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien vor Einleitungsbeschluss am 28.01.2015 wurden entsprechende Gutachten vorgelegt, die die Verträglichkeit der Planung belegen.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Machmeier Vermögensverwaltungsgesellschaft Alpha GmbH hat am 03.12.2014 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau eines REWE-Nahversorgungsmarktes in Schlierbach - Am Grünen Hag 2 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg eingereicht. Seitens der Stadt Heidelberg besteht ein großes Interesse an der Umsetzung des Vorhabens. Schlierbach ist ein Stadtteil ohne ein adäquates Angebot zur Nahversorgung der Bewohner. Da unerwartet das gegenwärtig durch ein Autohaus genutztes Grundstück für die Ansiedlung eines REWE Vollsortiment-Marktes zur Verfügung steht, wird eingeschätzt, dass es keinen geeigneteren Standort für ein Vorhaben von dieser Größe gibt. Die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes führt zu einer Aufwertung des Stadtteils.

2. Besonderheiten des Nahversorgungsstandorts Schlierbach, Am Grünen Hag

Schlierbach ist ein landschaftlich reizvoll gelegener Stadtteil mit einer geringen Einwohnerzahl (ca. 3.300 Einwohner), der sich in Ost-Westrichtung entlang des Neckars auf eine Länge von fast 5 km erstreckt. Charakteristisch ist die an den steil abfallenden Nord- und Nordosthängen des Königstuhls errichtete überwiegend kleinteilige Wohnbebauung. In Hangrichtung weist der Stadtteil nur eine maximale Ausdehnung von knapp 500m auf, wobei aber zwischen der im Tal verlaufenden Schlierbacher Landstraße und der an den Hängen gelegenen Bebauung ein Höhenunterschied von bis zu 250m zu überwinden ist. Ein gewachsenes Stadtteilzentrum, wie es zum Beispiel im benachbart gelegenen Ziegelhausen vorhanden ist, existiert nicht. Angesichts der Größenordnung von ca. 1.700m² Verkaufsfläche (einschließlich Backshop) ist der geplante Markt als großflächig zu bezeichnen. Gemäß Regionalplan dürfen großflächige Einzelhandelsprojekte, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, auch außerhalb von ausgewiesenen zentralörtlichen Standortbereichen realisiert werden, sofern es sich um eine integrierte Lage handelt und keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie benachbarter Gemeinden zu erwarten sind. Zum geplanten Vorhaben wurde ein Einzelhandelsgutachten der GMA erstellt, welches die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung nachweist. Der geplante Standort befindet sich insofern in integrierter Lage, als dass er von einem Teil der Schlierbacher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden kann und sich auch für Einkäufe, die mit dem PKW erledigt werden, notwendige Fahrwege und Fahrzeiten verkürzen, wenn diese innerhalb des eigenen Stadtteils erledigt werden können.

3. Mitgestaltende Bürgerbeteiligung nach den Leitlinien der Stadt Heidelberg vor Einleitungsbeschluss

Gemäß § 10 der Satzung der Stadt Heidelberg vom 25.07.2012 über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung bei Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats fand am 28. Januar 2015 im Bürgerhaus in der Schlierbacher Landstraße 130 eine Bürgerbeteiligung zum Vorhaben statt. Die Bürgerinnen und Bürger wurden über die Planungsabsichten informiert und hatten Gelegenheit, sehr frühzeitig Fragen zu stellen und Anregungen zu äußern. Die Veranstaltung im Bürgerhaus in der Schlierbacher Landstraße 130 war gut besucht und dauerte ca. 3 Stunden. Das Protokoll zu den Inhalten der Bürgerbeteiligung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Das Vorhaben wurde von einigen der anwesenden Schlierbacher Bürger begrüßt, aber die Befürchtungen der direkten Anwohner waren groß, dass sich durch die Errichtung des Einkaufsmarktes ihre eigene Wohnsituation verschlechtert und der Wert

ihrer Grundstücke gemindert wird. Es wurden außerdem Befürchtungen geäußert, der geplante Markt könnte sich negativ auf den Einzelhandel und damit auf die Versorgungssituation in Ziegelhausen auswirken.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbart gelegene Wohnbebauung

- Der Abstand zwischen der dem Vorhaben am nächsten gelegenen Gebäudezeile und der baulich geschlossenen Anlieferzone ist sehr gering, aber auch angesichts der geplanten Gebäudehöhen ausreichend. Der Abstand zwischen den vorhandenen Wohngebäuden und dem geplanten Markt wurde gegenüber der in der Bürgerbeteiligung vorgestellten Planung von 5,50m auf 6,00m vergrößert. An der der Wohnbebauung gegenüberliegenden Rückwand der Warenanlieferung soll eine intensive Grüngestaltung erfolgen.
- Mittels einer schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass aus dem Betrieb des REWE-Marktes Grenzwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.
- Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurden Befürchtungen geäußert, dass aufgrund des Neubaus bei den bestehenden Wohngebäuden (gebaut in den 70er Jahren ohne Kellerabdichtung) Wasser im Keller eindringen kann. Nachgefragt wurde, ob sich durch das Neubauvorhaben der Grundwasserspiegel erhöhen könne. Dem Einleitungsbeschluss ist als Anlage ein geotechnischer und umwelttechnischer Bericht der CDM Smith Consult GmbH beigefügt. In diesem Bericht finden sich Aussagen zu den angetroffenen Bodenschichten, zur Grundwassersituation, dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser. Insgesamt 13 Bohrsondierungen wurden bis maximal 6m abgeteuft. Lediglich beim unmittelbar an der Schlierbacher Landstraße gelegenen Bohrpunkt 1 wurde im Abstand von 3,64m zur Geländeoberfläche Grundwasser angetroffen. Beim unmittelbar neben den vorhandenen Wohnhäusern gelegenen Bohrpunkt 9 war der erbohrte Lehm bei ca. 4,50m Tiefe sehr feucht bzw. aufgeweicht, was auf vorhandene Staunässe / Schichtenwasser schließen lässt. Im Bericht sind detaillierte Empfehlungen zur Ausführung verschiedener Drainagemaßnahmen an den erdberührten Außenwänden des geplanten Vorhabens und unter der Bodenplatte, sowie die Zusammenführung in einer Ringdrainage mit hydraulischem Anschluss enthalten.
- Ein Verkehrsgutachten liegt noch nicht vor, wird aber bis zum nächsten Planungsschritt erstellt (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB).

5. Auswirkungen des Vorhabens auf den Ziegelhäuser Einzelhandel

Als Umsatzerwartung des REWE-Marktes wurde ein Wert von 6,8 Mio Euro (€) gutachterlich ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass rund die Hälfte der zu erwartenden Umsätze auf Kunden aus Ziegelhausen entfällt. Für die Bewohner Ziegelhausens wird ein Kaufkraftvolumen von 18,8 Mio€ für Nahrungs- und Genussmittel angenommen. Im Lebensmittelsektor wurden in Ziegelhausen 16 Betriebe (im untersuchten zentralen Bereich einschließlich Aldi-Markt) mit einer Verkaufsfläche von zusammen 1.750m² erfasst. Größter Einzelhandelsbetrieb ist der außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegene Discounter Aldi Süd. Der Ziegelhäuser Einzelhandel erzielte nach den Berechnungen des Gutachters im Jahr 2013 mit Nahrungs- und Genussmitteln eine Umsatzleistung von ca. 11,1Mio€. Es wird davon ausgegangen, dass 80-85% der Umsätze von Kunden aus Ziegelhausen stammen. Rund die Hälfte der Kaufkraft der Bewohner Ziegelhausens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel - das entspricht einem Betrag von rund 9,8 Mio€ - wird nicht in Ziegelhausen umgesetzt. Insofern ist der kalkulierte Kaufkraftabfluss aus Ziegelhausen in den Schlierbacher REWE-Markt ohne signifikante Auswirkungen auf den zentralen Bereich Ziegelhausens (Kleingemünder Straße und angrenzende Bereiche in der Peterstaler Straße). Es werden keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Ziegelhausen befürchtet.

6. Dissens in Planungsdetails zwischen Vorhabenträger und Stadtverwaltung

- Durch den Vorhabenträger wird die Ausführung eines Gründachs abgelehnt. Gewünscht wird eine überwiegende Belegung der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen. Auf eine Dachbegrünung soll nach Einschätzung der Stadtverwaltung auch aus Gründen der Minimierung des Regenwasserabflusses nicht verzichtet werden.
- Vom Vorhabenträger wird die Errichtung eines 10m hohen Werbepylons gewünscht. Seitens der Stadtverwaltung wird die Position vertreten, dass die Errichtung von Werbepylonen, die regelmäßig auf eine Fernwirkung abzielen, auf Gewerbegebiete beschränkt werden soll. Innerhalb von Wohngebieten wirken derartige Werbeanlagen für die unmittelbaren Nachbarn meist belästigend.
- Seitens der Stadtverwaltung wird die Notwendigkeit gesehen, die oberirdischen Kundenstellplätze westlich des Marktgebäudes durch eine Baumreihe mit 6 Bäumen an der südlichen Grundstücksgrenze stärker zu begrünen. Der Vorhabenträger ist dazu dem Grunde nach auch bereit. Eine detaillierte Durcharbeitung erfolgt in der nächsten Planungsphase.

7. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit ist ein Konzept der Barrierefreiheit als Anlage des noch zu schließenden Durchführungsvertrages zu vereinbaren. Bei der Erstellung des Konzepts wird der Beirat von Menschen mit Behinderungen einbezogen.

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:
MO7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Durch die Gewährleistung einer Grundversorgung im Wohngebiet kann das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr verringert werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan / Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 10.01.2015
02	Antrag der Machmeier Vermögensverwaltungsgesellschaft Alpha GmbH mit Datum vom 03.12.2014
03	Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin mit Datum vom 27.02.2015
04	Bebauungsplanvorentwurf (noch ohne textliche Festsetzungen) des Büros Modus Consult
05	Protokoll der Veranstaltung zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung am 28.01.2015 vom Büro Modus Consult
06	Power Point Präsentation des Büros Modus Consult mit Datum 28.01.2015, hergestellt für die Veranstaltung zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung
07	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt Heidelberg, Stadtteil Schlierbach der GMA Ludwigsburg vom März 2015
08	Stellungnahme zu den Auswirkungen eines geplanten Supermarkts im Heidelberger Stadtteil Schlierbach auf die Ortsmitte von Heidelberg-Ziegelhausen der GMA Ludwigsburg vom Februar 2015
09	Fachbeitrag Schall zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Schlierbach“ des Büros Modus Consult vom Februar 2015
10	Geotechnischer und Umwelttechnischer Bericht der CDM Smith Consult GmbH mit Datum vom 17.03.2015