

Planungsbrief Nr. 45

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Heidelberg-Pfaffengrund

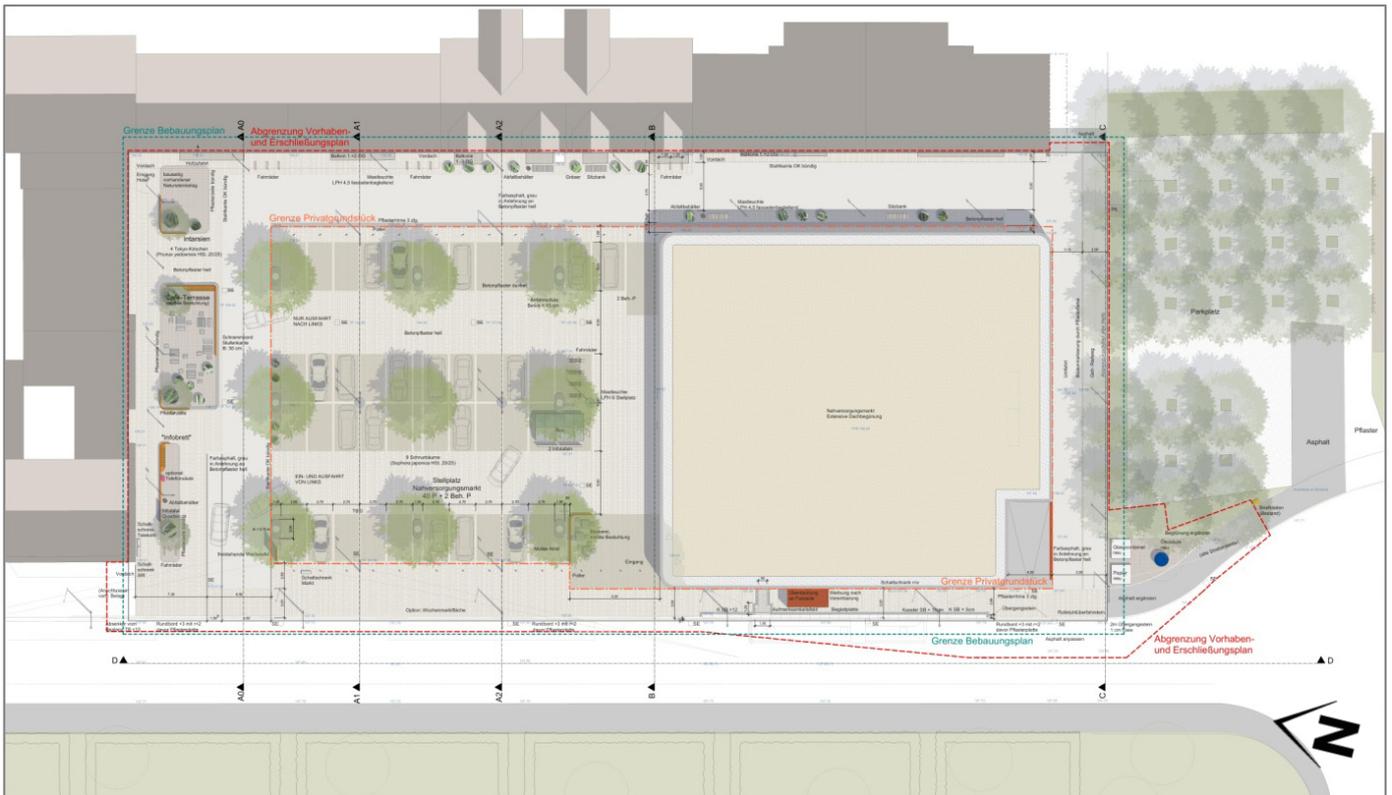
"Nahversorgungsmarkt Kranichweg"

Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung



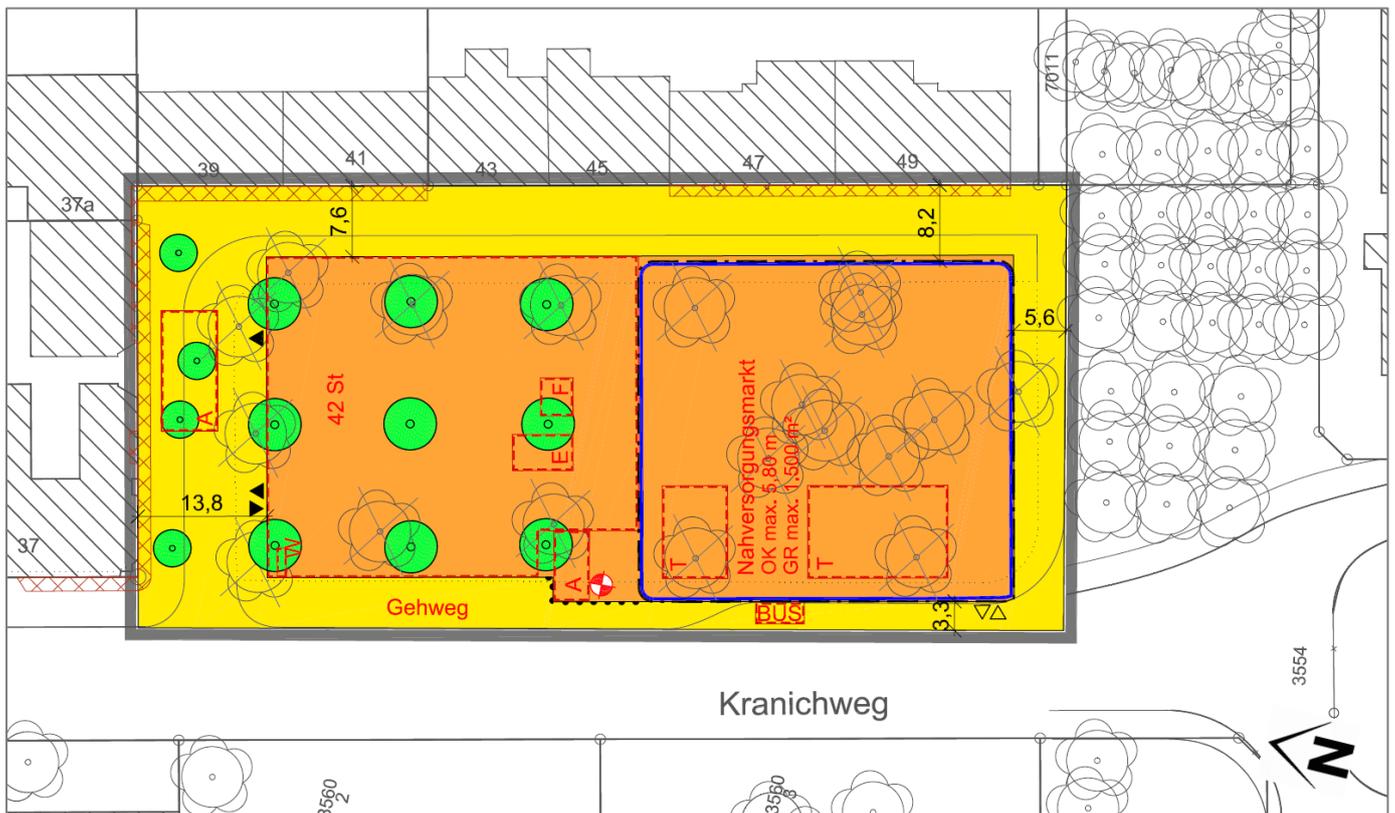
Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Stadt Heidelberg

Lageplan und Freiflächenplan



Quelle: HINK Landschaftsarchitektur, Schwaigern

Bebauungsplanvorentwurf



Quelle: KLAUS NACHTRIEB Städtebau . Umweltplanung, Ludwigshafen

Ansichten



Quelle: JARCKE Architekten, Mannheim

Anlass und Ziel der Planung

Die Projektentwicklungsgesellschaft Tiryaki plant auf einer Teilfläche des bisherigen Parkplatzes an der Kreuzung Kranichweg / Im Heimgarten einen Standort für einen Nahversorgungsmarkt mit etwa 900 m² Verkaufsfläche. Über das geplante Gebäude hinaus sollen die verbleibenden Parkplatzflächen, die angrenzenden öffentlichen Flächen sowie die vorhandene Bushaltestelle neu geordnet und gestaltet werden. Der in diesem Bereich ansässige Lebensmittelmarkt gewährleistet die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit dem Grundbedarf.

Der vorhandene Markt ist jedoch durch sein begrenztes Flächen- und Warenangebot in seinem Fortbestand akut gefährdet. Sollte keine Neubauentwicklung ermöglicht werden, droht eine Geschäftsaufgabe. Ziel des Vorhabens ist es daher, das Lebensmittelangebot am Kranichplatz zu erhalten und auszubauen und damit auch die umliegenden Geschäfte und Dienstleistungsangebote zu stärken. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Standortes dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und entspricht dem Leitge-

danken der "Stadt der kurzen Wege" und der Verkehrsvermeidung.

Der Standort ist auch Gegenstand des strategischen Nahversorgungskonzeptes das vom Gemeinderat beschlossen wurde. Hier wurde der Erhalt des Standortes Kranichweg als Handlungsempfehlung formuliert und im Bezirksbeirat Pfaffengrund zustimmend beraten.

Im Rahmen der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung fand bereits am 06.11.2013 eine Informationsveranstaltung statt. Der Einleitungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.03.2014 gefasst.

Städtebauliches Konzept

Für die bauliche Entwicklung wird etwa die südliche Hälfte des Platzbereiches für das künftige Marktgebäude in Anspruch genommen. In das neue Marktgebäude ist ein Backshop mit einer Sitzgelegenheit im Innern und im Außenbereich integriert.

Im Gehwegbereich an der Westseite des Gebäudes wird die vorhandene Bushaltestelle neu und behindertengerecht errichtet. Der Wochenmarkt wird berücksichtigt.

Nördlich des Gebäudes liegt der Stellplatzbereich mit 42 Stellplätzen einschließlich Behindertenparkplatz, Parkplatz für einen Kleinbus sowie ein Bereich für Fahrradstellplätze. Die Stellplatzzufahrt erfolgt wie bisher von Norden.

Die bisherige Zufahrt zu den Gebäuden Kranichweg Nr. 37 bis 49 bleibt in ihrer Funktion erhalten und wird als verkehrsberuhigte Mischfläche gestaltet. Die bisherige Ausfahrt über den Parkplatz entfällt, als Ersatz wird für die Anwohner und für Müllfahrzeuge etc. der südlich angrenzende Geh- und Radweg verbreitert und ertüchtigt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird insbesondere festsetzen:

- Art der baulichen Nutzung: Nahversorgungsmarkt mit Backshop und Café und Dienstleistungen
- Obergrenze der Verkaufsfläche
- Überbaubare Flächen, zulässige Grundfläche und Gebäudehöhen
- Stellplätze und Nebenanlagen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Zufahrtsbereiche, Werbeanlagen

Bebauungspläne / Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Mittels der Aufstellung von Bebauungsplänen soll die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorbereitet und geleitet werden. Bebauungspläne sollen - ebenso wie Flächennutzungspläne - eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein von einem Investor erstellter und mit der Gemeinde abgestimmter Plan über die Durchführung eines Bauvorhabens einschließlich der Erschließung. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der von der Gemeinde als Satzung erlassen wird. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Wie können Sie sich beteiligen?

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung, vorhandene Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im technischen Bürgeramt und im Internet unter www.heidelberg.de/ Planen, Bauen, Wohnen / Aktuelle Bebauungsplanverfahren. Zusätzlich haben Sie Ge-

legenheit, sich im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung zu informieren.

Zeitraum der Einsichtnahme: im Technischen Bürgeramt und im Internet von 06.08.2015 bis 18.09.2015.

Informationsveranstaltung: am Mittwoch, den 16.09.2015 um 18:00 Uhr im Gesellschaftshaus Pfaffengrund, Schwalbenweg 1/2 69123 Heidelberg

Im Rahmen der Informationsveranstaltung besteht die Gelegenheit, sich über die Planung zu unterrichten, sich zu äußern und die Planung mit den Vertretern der Verwaltung und des Vorhabenträgers zu erörtern. Sie können Ihre Stellungnahmen während der Informationsveranstaltung sowie innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt mündlich oder schriftlich abgeben. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit werden auch die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Im Anschluss daran beraten die Bezirksbeiräte des jeweiligen Stadtteils und der Bauausschuss den Entwurf. Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs. Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderats werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und erneute Behördenbeteiligung

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wird ebenso

wie die frühzeitige Beteiligung im „stadtblatt“ bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung liegen für den Zeitraum eines Monats im Technischen Bürgeramt und im Internet aus. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung ganz konkret berücksichtigt wurden. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung.

Die Verwaltung arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Auf die Einstellung aller Stellungnahmen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, in den Abwägungsvorgang besteht ein Rechtsanspruch, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegengehalten werden müssen. Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Bau- und Umweltausschuss und daran anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens fasst (Abwägungs- und Satzungsbeschluss). Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung.

Für weitere Informationen:

Stadtplanungsamt Heidelberg

Sachbearbeiter: Frau Sachtlebe

Tel.: 06221-5823140

E-Mail:

**margit.sachtlebe@heidelberg.de
Stadtplanung@Heidelberg.de**