

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0164/2015/IV**

Datum:  
18.08.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Sachstandsbericht Supermarkt Pfaffengrund**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 14. Oktober 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	08.10.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Kostenbeteiligung der Stadt Heidelberg an den Herstellungskosten der öffentlichen Verkehrsanlage / Freifläche	noch nicht bezifferbar
<b>Einnahmen:</b>	
Veräußerung des Baugrundstücks	
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich im Verfahren. Eine Beschlussvorlage zur Einziehung der Straßenverkehrsfläche befindet sich im Gremienlauf.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2015**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2015**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Begründung:**

### **Verfahrensstand zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Am 25.06.2015 wurde ein Antrag in den Gemeinderat eingebracht, einen Sachstandsbericht zum geplanten Supermarkt Pfaffengrund zu erhalten. Bereits am 14.07.2015 wurde im Bezirksbeirat Pfaffengrund mündlich über den Sachstand des Verfahrens berichtet. Der Sachstand des Planverfahrens lässt sich wie folgt erläutern:

### **Einleitung des Verfahrens**

Am 11.08.2013 wurde der Antrag auf Einleitungsbeschluss durch den Vorhabenträger eingereicht. Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines netto Nahversorgungsmarktes mit integriertem Backshop mit insgesamt ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einer zurzeit als Parkplatz und Straßenverkehrsfläche genutzten Platzfläche im Bereich Kranichweg. Resultierend aus dem Vorhaben wird eine Neugestaltung des gesamten Platzes, also auch der bei der Stadt verbleibenden Verkehrsflächen, erforderlich.

Am 06.11.2013 fand zum geplanten Vorhaben eine moderierte mitgestaltende Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien noch vor einer Beschlussfassung des Gemeinderats über die Einleitung der Aufstellungsverfahren statt. Am 13.03.2014 wurde der Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

Am 05.06.2014 erfolgte der Beschluss des Gemeinderats über den Planungsvertrag. Der Planungsvertrag wurde im August / September 2014 durch die Stadt und den Vorhabenträger unterschrieben.

### **Vorbereitung des Entwurfs**

Im Oktober 2014 wurde durch den Vorhabenträger eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, erstellt vom Büro BIOPLAN, übergeben. Im Februar 2015 wurde ein Geotechnischer Bericht und Erkundung Oberbau, hergestellt vom Büro CDM Smith, übergeben. Das als Vorabzug zum Einleitungsbeschluss vorgelegte Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2012 wurde im Juli 2015 aktualisiert. Eine schalltechnische Untersuchung liegt der Verwaltung noch nicht vor.

Die Entwurfsplanung für die Neugestaltung des Kranichplatzes durch das Büro Hink einschließlich Kostenberechnung für die Herstellung der öffentlichen und privaten Flächen wurde in enger Abstimmung mit verschiedenen Fachämtern der Stadtverwaltung erarbeitet. Die Planungsinhalte wurden außerdem mit der rnv und mit den Stadtwerken vorabgestimmt. Die vom Vorhabenträger vorgelegte Kostenberechnung (bisher noch ohne stadttechnische Erschließung/Leitungsverlegung) wurde hausintern durch die Stadtverwaltung auf Plausibilität geprüft. Die Planungsunterlagen sind durch das Planungsbüro noch nicht abschließend zusammengestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vom 06.08.-18.09.2015 durchgeführt samt einer moderierten Bürgerinformationsveranstaltung am 16.09.2015 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund. Im Anschluss wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Dies wird voraussichtlich erst im Jahr 2016 sein.

Das für die Erteilung einer Baugenehmigung notwendige Planungsrecht (Planreife nach § 33 BauGB) wird frühestens nach Abschluss einer nach § 3 Abs.2 BauGB durchzuführenden öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

### **Entwidmung der Verkehrsfläche**

Da sich der Vorhabenträger bereits vor Satzungsbeschluss bzw. vor einer Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB vertraglich binden muss und um für ihn daher eine rechtssichere Position zu schaffen, ist die Fläche des Kranichplatzes vorab gemäß § 7 des Straßengesetzes Baden-Württemberg dem öffentlichen Verkehr zu entziehen. Die Beschlussvorlage zur Einleitung des Verfahrens zur Einziehung der Fläche Kranichplatz für den öffentlichen Verkehr wurde am 14.07.2015 im Bezirksbeirat zustimmend behandelt. Die Vorlage wird am 16.09.2015 dem Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Verhandlungen zum Abschluss eines Kaufvertrags mit dem Vorhabenträger sind noch nicht abgeschlossen. Parallel wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet.

### **Weiteres Verfahren**

Der Verfahrensverlauf und die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung in den einzelnen Planungsschritten sind ausführlich auf Seite 4 des als Anlage beigefügten Planungsbriefs dargestellt.

## **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:
SL3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Durch die Errichtung des Nahversorgungsmarktes kann die Grundversorgung aufrecht erhalten werden, der Platz am Kranichweg erfährt eine Neugestaltung <b>Ziel/e:</b>
AB5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Es wird ein Impuls auch für die Fortentwicklung der bestehenden Ladenzeile erwartet <b>Ziel/e:</b>
MO7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Durch die Gewährleistung einer Grundversorgung im Wohngebiet kann das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr verringert werden.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Ein Zielkonflikt liegt im Entfallen eines Angebots öffentlicher Parkplätze im Plangebiet

gezeichnet  
in Vertretung  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Planungsbrief Nr. 45