

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0435/2015/BV**

Datum:  
23.11.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim,  
Nahversorgungsmarkt Im Franzosengewann 3/  
Hardtstraße 12  
Einleitungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 03. Februar 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	26.01.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss		Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat		Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Kirchheim 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 Kirchheim, „Nahversorgungsmarkt Im Franzosengewann 3 / Hardtstraße 12“.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Die Kosten des Verfahrens, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten, werden vom Vorhabenträger übernommen	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Am 09.10.2015 hat die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Südwest die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau eines REWE-Marktes in Kirchheim, Im Franzosengewann 3 beantragt. Dem Antrag soll gefolgt werden. In einer Beteiligungsveranstaltung, die entsprechend den Heidelberger Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung vor dem Einleitungsbeschluss stattfand, wurde das Vorhaben mehrheitlich begrüßt.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 26.01.2016**

**Ergebnis:** vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

## Begründung:

### 1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Südwest, hat am 09.10.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau eines REWE-Nahversorgungsmarktes in Kirchheim – Im Franzosengewann 3 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg eingereicht. Seitens der Stadt Heidelberg besteht ein Interesse an der Umsetzung des Vorhabens zur Verbesserung der Nahversorgung im Nordosten des Stadtteils Kirchheim. Auf dem Grundstück Im Franzosengewann 3 existiert ein Nahversorgungsmarkt, dessen Angebot und dessen Erscheinungsbild nicht mehr zeitgemäß sind. Unter Einbeziehung eines östlich angrenzenden ungenutzten Grundstücks Hardtstraße 12 kann ein neuer Markt mit 1.670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und knapp 100 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Gastraumfläche für einen Backshop mit Café errichtet werden. Die Errichtung eines neuen, größeren Nahversorgungsmarktes führt zu einer Aufwertung des Stadtteils.

### 2. Besonderheiten des Standorts

Die Baugrundstücke liegen an zwei Straßen mit unvollständigem Ausbauzustand. Die Hardtstraße ist nicht endausgebaut. Es handelte sich ursprünglich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Weg sowie eine parallellaufende ehemalige Betriebsstraße der Bahn. Für die erstmalige Herstellung der Straße in diesem Bereich liegen Pläne vor, deren Umsetzung aber noch nicht absehbar ist. Auch die Straße Im Franzosengewann ist zum Ausbau vorgesehen. Auf der Südseite des östlichen Teilabschnitts der Straße (zwischen Langgarten und Hardtstraße) ist kein Gehweg vorhanden. Die Fahrbahn soll auf 6,00m verbreitert werden. Auch für den Ausbau der Straße im Franzosengewann liegen Planungen vor, für deren Umsetzung in der Haushaltsplanung der Stadt keine Mittel vorgesehen sind.

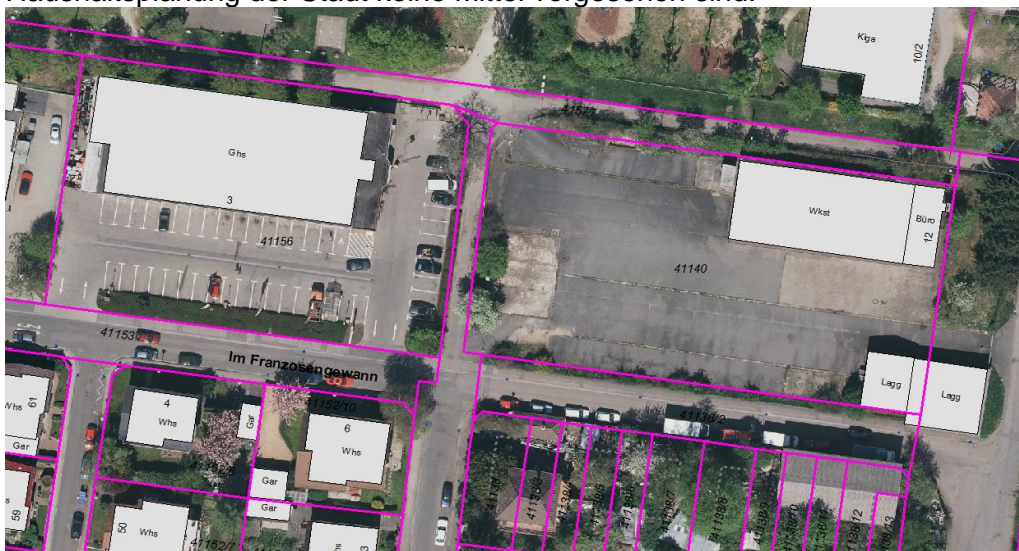


Abbildung: Luftbild mit Liegenschaftskataster, Quelle: Stadt Heidelberg

Die Belieferung des neuen Marktes soll in der Zu- und Abfahrt ausschließlich über die Straße Im Franzosengewann erfolgen. Der vorhandene Straßenquerschnitt ist für die Errichtung des Nahversorgungsmarktes ausreichend.

Südlich der Straße Im Franzosengewann, gegenüber des Grundstücks Hardtstraße 12 wird gegenwärtig eine Reihenhaussiedlung errichtet. In diesem Bereich soll mit Bezugsfertigkeit der

Wohnanlage ein schmaler Gehweg hergestellt werden. Der vorhandene Straßenbord bleibt unverändert in seiner Lage.

### **3. Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans**

In den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans einbezogen wird außer den beiden Baugrundstücken auch eine Teilfläche des städtischen Straßenflurstücks Langgarten, Flurstück Nr. 41142. Über dieses Flurstück wird sowohl der Zugang zum Einkaufsmarkt führen, gleichzeitig dient dieser Bereich auch zukünftig als öffentliche Geh- und Radwegeverbindung in Verlängerung der Straße Langgarten. Über diesen Bereich soll auch zukünftig die Zufahrt der Fahrzeuge des Landschafts- und Forstamtes zur Unterhaltung der nördlich gelegenen Spielplätze möglich sein.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.450m<sup>2</sup>.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Der Neubau soll auf dem Grundstück Hardtstraße 12 errichtet werden, die vorgesehenen 87 Kundenstellplätze werden auf dem westlich gelegenen Grundstück Im Franzosengewann 3 hergestellt. Mit der gewählten Anordnung von Gebäude und Stellplatzanlage gewährleistet der Vorhabenträger einen möglichst nahtlosen Übergang in der Nahversorgung. Bei der Dimensionierung der Anzahl der Kundenstellplätze ist eine zulässige Minderung der baurechtlich notwendigen Stellplätze wegen der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle berücksichtigt. Der Kundeneingang des Marktes liegt an der Südwestecke des Gebäudes, die Anlieferung ist zur östlich gelegenen Bahnlinie orientiert.

In der Anlage 5 zur Beschlussvorlage (Power Point Präsentation aus der Bürgerbeteiligung) ist das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Straßenausbaupläne der Stadt dargestellt. In der Anlage 2 zur Beschlussvorlage (Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans) ist das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung des tatsächlich vorhandenen Bestands der Verkehrsanlagen dargestellt. Zur Realisierung des Vorhabens sind durch den Vorhabenträger Anpassungsmaßnahmen über die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Hardtstraße 12 hinaus auf städtischem Grundstück vorzunehmen. Konkret handelt es sich um einen Streifen des Grundstücks Hardtstraße 12, der von der Stadt zum Zweck des Straßenausbaus erworben wurde.

### **5. Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien vor Einleitungsbeschluss**

Am 20. Oktober 2015 wurde eine mitgestaltende Bürgerbeteiligungsveranstaltung nach den Heidelberger Leitlinien vor Einleitungsbeschluss durchgeführt. Das Protokoll ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Im Ergebnis wurde das Vorhaben mehrheitlich begrüßt, allerdings wurden Belange der Verkehrserschließung der Umweltvorsorge und der Gestaltung thematisiert.

Von den Bürgern wurde die Vermutung geäußert, dass der Verkehrsknoten Schwetzingen Straße / Im Franzosengewann zur Abwicklung des Anlieferverkehrs ausgebaut werden müsse. Der Vorhabenträger wird sich jedoch dazu verpflichten, zur Marktanlieferung maximal 12m lange Fahrzeuge einzusetzen, also die Belieferung mit den gleichen Fahrzeugen durchzuführen, wie bisher.

Dem Vorhabenträger wurde empfohlen in der nächsten Planungsphase die von den Bürgern vorgetragenen Belange hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens – wie z.B. eine Erhöhung des Parkierungsdrucks – gutachterlich zu untersuchen.

Vom Vorhabenträger sind außerdem eine Schallimmissionsprognose und eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzulegen. In den Randbereichen der Grundstücke und außerhalb in den östlich angrenzenden Grünflächen können potentiell Eidechsen vorkommen. Das abzureißende Gebäude muss auf Vorkommen von Wohn- und Niststätten artenschutzrelevanter Arten (z.B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben, Spatzen) untersucht werden.

Eine Nahversorgungsanalyse zum geplanten Vorhaben liegt vor und ist als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügt.

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

Die Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen erfolgt im Zuge 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:
AB5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Der vorhandene Markt ist nicht mehr zeitgemäß. Mit dem Neubau wird der im Nordosten Kirchheims gelegene Versorgungsstandort gestärkt und aufgewertet.
MO7		<b>Ziel/e:</b> Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Mit dem geplanten Markt wird die Angebotsvielfalt der Nahversorgung in Kirchheim erweitert, der geplante REWE-Markt wird Kunden, die derzeit im Rewe-Markt Rohrbach einkaufen, ansprechen. Außerdem steigt das Versorgungsangebot für den gesamten nordöstlichen Teilraum Kirchheims.

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

Zielkonflikte bestehen gegenwärtig noch hinsichtlich eines ungenügenden Ausbauzustands der Straßen Im Franzosengewann und Hardtstraße

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan / Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 01.12.2015
02	Antrag der REWE Markt GmbH mit Datum vom 09.10.2015
03	Vorhaben- und Erschließungsplan
04	Nahversorgungsanalyse Kirchheim vom November 2015, Neubau eines REWE-Marktes in Kirchheim (Im Franzosengewann / Hardtstraße)
05	Protokoll der Bürgerbeteiligung am 20.10.2015 nach den Heidelberger Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung
06	PowerPoint Präsentation zur Bürgerbeteiligung am 20.10.2015