

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund -
Nahversorgungsmarkt Kranichweg
hier: Durchführungsvertrag**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	28.06.2016	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Änderungsvertrages zu. Dem Kostenanteil der Stadt an den Erschließungsmaßnahmen wird bis zu einem Höchstbetrag von 800.000 Euro zugestimmt

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Kostenanteil an Erschließungsmaßnahmen im TH 66, 2017 bis zu	800.000
Einnahmen:	
Grundstücksverkauf 2016 circa	300.000
Finanzierung:	
Veranschlagung im TH 66 Doppelhaushalt 2017/2018	800.000

Zusammenfassung der Begründung:

Tiryaki Projektentwicklung Projektmanagement beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit Backshop im Pfaffengrund am Kranichweg auf einer derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzten Fläche und hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dazu ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Begründung:

Tiryaki Projektentwicklung Projektmanagement hat einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen (Drucksache 0019/2014/BV). In seiner Sitzung am 18.02.2016 hat der Gemeinderat die Offenlage des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen (Drucksache 0365/2015/BV).

Der Vorhabenträger plant im Stadtteil Pfaffengrund im Bereich des Kranichwegs einen Nahversorgungsmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche und einen in das Marktgebäude integrierten Backshop, sowie die erforderlichen Stellplätze zu errichten. In der Summe sind ca. 900 m² Verkaufsfläche geplant. Der bisher genutzte Verkaufsraum in unmittelbarer Nachbarschaft ist für die wirtschaftliche Führung eines Marktes zu klein geworden, der vorhandene Markt soll geschlossen werden. Da kein anderes geeignetes Gebäude oder Baugelände im Stadtteil gefunden wurde, ist nun beabsichtigt, eine öffentliche Platzfläche, bislang genutzt als Parkplatz, Bushaltestelle, Marktfläche und Aufenthaltsbereich, einschließlich umgebender Straßenverkehrsflächen, teilweise zu überbauen.

Für das geplante Vorhaben wird eine Teilfläche aus der öffentlichen Fläche herausgeteilt und durch die Stadt an den VT veräußert. Die Erschließungsfunktion des an das Baufeld angrenzenden verbleibenden öffentlichen Raums ist damit nicht mehr gewährleistet. Der Bereich ist zur Wiederherstellung der öffentlichen Erschließung an die neuen Gegebenheiten anzupassen, die Bushaltestelle zu verlegen. Der verbleibende öffentliche Raum soll zusätzlich eine Aufwertung erfahren, um die Funktion als Aufenthaltsbereich auf verkleinerter Fläche ersetzen zu können. Auch eine Nutzung mit bis zu acht Marktständen soll möglich bleiben.

Da die bislang vorhandenen öffentlichen Parkplätze entfallen, wird vereinbart, dass das Parken auf dem Kundenparkplatz durch Nichtkunden des Nahversorgungsmarktes möglich bleibt, allerdings während der Öffnungszeiten zeitlich begrenzt wird. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 den Arbeitsauftrag erteilt, dass eine Parkzeitbegrenzung auf 2 Stunden vereinbart werden soll. Der Vorhabenträger hält das mit Blick auf die erforderliche Erreichbarkeit seines Marktes für nicht verträglich. Er befürchtet eine wesentliche Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit des Marktes, sollten die Parkplätze regelmäßig durch Nichtkunden belegt sein. Er ist mit einer Parkzeitbegrenzung im Zeitraum ab 6:00 Uhr bis zur Ladenschließung auf 90 Minuten einverstanden. Außerhalb dieser Zeit erfolgt keine Einschränkung.

Die Bushaltestelle wird im Zuge der Verlegung barrierefrei hergestellt. Durch die Veränderung der Situation auf dem Platz muss aus Verkehrssicherheitsgründen auch eine Querungsstelle des Kranichwegs verlegt werden.

Die bauliche Umgestaltung der erworbenen Flächen wird der Vorhabenträger vornehmen. Die dadurch verursachten Wiederherstellungs- und Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum werden zwischen Stadt und VT nach Maßgabe einer im Detail noch zu konkretisierenden Kostenteilungsvereinbarung aufgeteilt. Maßnahmen und Folgekosten, die inhaltlich und zeitlich überwiegend durch das Vorhaben ausgelöst werden trägt dabei der Vorhabenträger. Dazu wurde vom Vorhabenträger eine Kostenberechnung vorgelegt, die Grundlage dieser Vorgehensweise ist. Die der Stadt Heidelberg entstehenden Kosten sollen dabei einen Betrag von 800.000 Euro nicht überschreiten. Da die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen sind, besteht noch ein Kostenrisiko.

Das Vorhaben bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Dazu muss ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet.

Darüber hinaus enthält der Vertragsentwurf im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Regelungen für die Bauzeit,
- energetische Vorgaben,
- Hinweise zur Verkehrssicherheit bei Anliefervorgängen,
- Einschränkung der Anlieferzeit zum Lärmschutz,
- Nutzungsmöglichkeit des Parkplatzes durch Nichtkunden, Beschränkung ab 6:00 Uhr bis Ladenschließung auf 90 Minuten und Sicherung im Grundbuch
- Tragung der Kosten für die Errichtung des Marktes und der Außenanlage auf dem zukünftigen Marktgrundstücke durch die Vorhabenträger,
- grundsätzliche Erneuerung der nördlichen, östlichen und südlichen Verkehrsflächen, sowie Herstellung einer barrierefreien Bushaltestelle und Marktanschlüssen durch den Vorhabenträger, noch im Detail zu konkretisierende Aufteilung der Kosten zwischen Stadt und Vorhabenträger.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde beteiligt. Dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit entsprechend, ist ein zielgruppenorientiertes Konzept der Barrierefreiheit Bestandteil des Durchführungsvertrages.

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 1 + Solide Haushaltswirtschaft
Begründung:
Die Kosten des Verfahrens und der Realisierung trägt der Vorhabenträger.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

In Vertretung
gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	1 Entwurf des Änderungsvertrages (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	1.1 Lageplan
03	1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
04	1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan
05	1.4 Zielgruppenorientiertes Konzept der Barrierefreiheit
06	1.5 Querungsstelle Kranichweg
07	1.6 Entwurfsmappe Teil 1
08	1.6 Entwurfsmappe Teil 2
09	1.7 Regelaufbauten vom 16.03.2016
10	1.8 Darstellung Überfahrbereiche des Marktgeländes gemäß § 6 Absatz 2