

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0211/2016/BV**

Datum:  
14.06.2016

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	28.06.2016	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Kostenanteil an Erschließungsmaßnahmen im TH 66, 2017 bis zu	800.000
<b>Einnahmen:</b>	
Grundstücksverkauf 2016 circa	300.000
<b>Finanzierung:</b>	
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.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

### 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund - Nahversorgungsmarkt Kranichweg

**hier: Durchführungsvertrag**

Beschlussvorlage 0211/2016/BV

Herr Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Stadtrat Wetzel begrüßt die in § 3 Absatz 2 des Vertrages aufgenommene Regelung, „der Vorhabenträger wird die Anlieferrampe einhausen und mit einem vollständig verschließbaren Tor versehen“. Dies sei sicher auch zum Lärmschutz gedacht, funktioniere aber nur, wenn beim Entladen der Fahrzeuge das Tor geschlossen werde. Stadtrat Wetzel bittet darum, dies im Vertrag entsprechend zu regeln. Aus dem Gremium erhält Stadtrat Wetzel Zustimmung. Herr Bürgermeister Erichson sagt zu, die gewünschte Regelung zur Schließung des Tores bei Ent- bzw. Beladungsvorgängen mit dem Vorhabenträger zu verhandeln.

Weiter erkundigt sich Stadtrat Wetzel, ob die Regelung in § 4 Absatz 7 des Vertrags, „die Begrenzung des solaren Energieeintrags für den sommerlichen Wärmeschutz muss nach DIN 4108-2 oder mit Hilfe genauerer, ingenieurmäßiger Berechnungsverfahren durch den VT qualifiziert nachgewiesen werden“ für die Gebäudequalität nachgewiesen werden müsse. Dies wird bejaht. Im weiteren Verlauf stellt Herr Bürgermeister Erichson den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

**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*

**gezeichnet**

Wolfgang Erichson

Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

## Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016

- 17 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfaffengrund - Nahversorgungsmarkt Kranichweg**  
**hier: Durchführungsvertrag**  
Beschlussvorlage 0211/2016/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Befangenheit wird nicht angezeigt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016 hatte Bürgermeister Erichson zugesagt, die von Stadtrat Wetzler gewünschte Regelung zur Schließung des Tores bei Ent- beziehungsweise Beladungsvorgängen mit dem Vorhabenträger zu verhandeln.

Der Oberbürgermeister informiert darüber, dass der Vorhabenträger folgender **Ergänzung** des § 3 Absatz 2 zugestimmt habe:

„Der Vorhabenträger wird die Anlieferrampe einhausen und mit einem vollständig verschließbaren Tor versehen. **Das Tor ist während des Ent- beziehungsweise Beladungsvorgangs geschlossen zu halten. Der Vorhabenträger wird dies auch Pächtern des Nahversorgungsmarktes auferlegen.**“

Unter Berücksichtigung dieser Ergänzung ruft der Oberbürgermeister den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung auf.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*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.*

*Der Durchführungsvertrag wird im § 3 Absatz 2 **ergänzt**:*

*„Der Vorhabenträger wird die Anlieferrampe einhausen und mit einem vollständig verschließbaren Tor versehen. **Das Tor ist während des Ent- beziehungsweise Beladungsvorgangs geschlossen zu halten. Der Vorhabenträger wird dies auch Pächtern des Nahversorgungsmarktes auferlegen.**“*

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Ergänzung  
*Enthaltung 1*

## **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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen in das Marktgebäude integrierten Backshop, sowie die erforderlichen Stellplätze zu errichten. In der Summe sind ca. 900 m<sup>2</sup> 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,
- grundhafte 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