

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0097/2018/BV

Datum:
05.04.2018

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bahnstadt - Einrichtungshaus"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	24.04.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.05.2018	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 der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt – Einrichtungshaus“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Vorlage vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) wird Bestandteil der Begründung*
- Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03 zur Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Einrichtungshaus“ einschließlich der örtlichen Bauvorschrift (Anlagen 03 und 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden – Württemberg als Satzung. Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (Anlage 05 zur Drucksache) wird beschlossen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt – Einrichtungshaus“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung:

1. Vorbemerkung

Die Löwengrund Immobilien GmbH hat am 19.11.2014 von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) das westlich des Bauhauses gelegene Grundstück auf der Fläche F2 des Rahmenplanes Bahnstadt erworben und mit Schreiben vom 13.01.2015 beantragt, über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entscheiden. Ziel des Planverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses, XXXLutz-Möbelhaus, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm. Das Gelände liegt derzeit brach. Das Vorhaben trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei.

2. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm, die sich auf vier Geschossen verteilt. Unterbaut wird das Gebäude mit einer zweigeschossigen Lagerfläche. Hierfür werden mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Anlieferung erfolgt getrennt von der Kundenzufahrt über eine Zufahrt im Norden des Plangebietes und den Tiefhof östlich des geplanten Gebäudes.

Neben den oberirdischen Stellplätzen ist eine Tiefgarage vorgesehen, um die erforderliche Anzahl von 473 Parkplätzen vorhalten zu können. Davon sollen 269 oberirdisch und 204 unterirdisch in der Tiefgarage, über zwei Geschosse, hergestellt werden. Die im 2. Untergeschoss der Tiefgarage vorgesehenen Stellplätze sind als Stellplätze für Bedienstete vorgesehen. Des Weiteren sind 94 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Verkaufsfläche von maximal 28.100 qm und die entsprechende Sortimentsaufteilung wurden im Rahmen der Städtebaulichen Wirkungsanalyse als verträglich eingestuft.

3. Planungsrecht

Das erforderliche Planungsrecht für das Vorhaben soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat dafür mit Schreiben vom 13.01.2015 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg fand bereits vor Einleitungsbeschluss eine Veranstaltung statt, in der der Vorhabenträger die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung informierte. Die Einleitung des Verfahrens wurde 05. März 2015 vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0020/2015/BV). Der Beschluss wurde am 18. März 2015 im „stadtblatt“ veröffentlicht.

4. Frühzeitige Beteiligung und Vorentwurf

Nach Bekanntmachung am 29. Juni 2016 im „stadtblatt“ wurde vom 7. Juli 2016 bis zum 8. August 2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Eine öffentliche Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 12.07.2016 im Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes, Langer Anger 2, 69115 Heidelberg durchgeführt. Darüber hinaus wurde die Planung in der Zeit vom 07.07.2016 bis einschließlich 08.08.2016 im Technischen Bürgeramt und im Internet zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Zugleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Durch die vorgebrachten Hinweise und Anregungen kam es zu folgenden wesentlichen Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf (siehe auch Kapitel 8.2 und 8.3 in Anlage 06 zur Drucksache):

Die Anregungen führten zu einer Überarbeitung der städtebaulichen Wirkungsanalyse in Bezug auf Untersuchungsraum, Einwohnerdaten und der Angebotsbasis (Junker + Kruse, Stand: März 2017). Dabei bildet ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit den betroffenen Trägern und dem Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde die Grundlage für die Vorgaben der Überarbeitung. Das Gutachten wurde auf dieser Basis aktualisiert, im Ergebnis gab es keine Änderungen an den grundsätzlichen Aussagen.

Aufgrund der eingegangenen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im April 2017 ein artenschutzrechtliches Gutachten angefertigt, das die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ermittelt sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschreibt. Als Ergebnis des Gutachtens lässt sich festhalten, dass bei Durchführung Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die betroffenen Arten die Anforderungen von § 44 Absatz 5 BNatSchG erfüllt werden, da keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG eintreten.

Die Lage der Kundenzufahrt an der Henkel-Teroson-Straße wurde nach Osten verschoben, um eine Linksabbiegerspur und eine barrierefreie Querung der Henkel-Teroson-Straße am Knotenpunkt zu gewährleisten.

5. Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit örtlicher Bauvorschrift

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 25. Juli 2017 beschlossen, die Planunterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren öffentlich auszulegen. Mit Schreiben vom 10. August 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die Planung wurde in der Zeit vom 24. August 2017 bis einschließlich 02. Oktober 2017 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet zur Einsichtnahme veröffentlicht. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 02 beigefügt.

In den nachfolgend genannten Stellungnahmen sind Belange geäußert, über die im Zuge der Abwägung zu entscheiden ist.

Naturschutz und Umweltbelange

Der Naturschutzbeauftragte der Stadt Heidelberg regt an, das Dach des Gebäudes flussregenpfeifergerecht zu gestalten, indem man dort permanent Kleingewässer und Ruderalvegetation schafft. Dadurch soll die Kontinuität der Bruten und der Brutplätze gesichert werden. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg rät das Gutachterbüro IUS von einer derartigen Lebensraumgestaltung ab, da diese Form einer Ausgleichsfläche die Gefahr einer Fallwirkung für Nestflüchter darstellt. Eine Erforderlichkeit der Maßnahme besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht für das Vorhaben nicht.

Der NABU und der BUND fordern die Sicherstellung und Einhaltung der Anforderungen des § 44 Absatz 5 BNstschG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) insbesondere für den Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke. Die bisher skizzierten Ausgleichsmaßnahmen bezüglich Flächengröße und Umfang werden vom Gutachter IUS als ausreichend angesehen. Entsprechende Pflegekonzepte für die Ausgleichsflächen, ein Erfolgsmonitoring in Form von Erfassung der Arten in bestimmten Zeitabständen und ein Risikomanagement (z.B. das Erfordernis der Herstellung zusätzlicher geeigneter Lebensräume) ist vorgesehen (siehe Anlage 03 zur Vorlage).

Wirtschaftliche Belange

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) und der Handelsverband Nordbaden verweisen auf die bereits vorgebrachten Stellungnahmen im Verfahren und äußern erneut Bedenken zur Wirkungsanalyse. Dazu zählen die Methodik des Gutachters, die Größe des Einzugsgebiets, die Größe des Plangebiets, die Gleichsetzung von Einzugsbereich und Kernwirkungsbereich, die Auswirkungen des Online-Handels und die Auswirkungen von einzelnen Warengruppen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch hohe Umsatzverteilungsquoten und die fehlende Betrachtung des Standorts Heidelberg inklusive dessen Zentralität.

Die angesprochenen Punkte wurden in der Aktualisierung des Gutachtens von Junker + Kruse (Junker + Kruse, Stand: März 2017) behandelt (siehe Anlage 07 der Drucksache).

Bei den einzelnen Warengruppen konnten durch die Ansiedlung/Vergrößerung von Mitbewerbern und die Veröffentlichung neuer Flächenproduktivitäten neuere Grundlagendaten zur Berechnung herangezogen werden, wodurch sich die Auswirkungen verändert haben. Nähere Ausführungen des Gutachters sind in der Abwägungssynopse (Anlage 02 zur Drucksache) und der Stellungnahme des Gutachters (Anlage 03 zu Drucksache) zu entnehmen.

Im Gutachten wurde der Online-Handel ebenfalls betrachtet. Da er auf alle gleich wirkt, wird er in seiner Wirkung als neutral behandelt.

Der Stadt Heidelberg verfügt über rund 150.000 Einwohner. Durch die Landesplanung wird Heidelberg die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Gemäß Stellungnahme zur Städtebaulichen Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2017 (siehe Anlage 03 zur Drucksache) ist im gesamten Untersuchungsraum eine überdurchschnittliche Zentralität von 1,3 in der Warengruppe Möbel zu verzeichnen. Da Heidelberg im Bereich Möbel derzeit nur einen Zentralitätswert von 0,9 aufzeigt und somit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion in diesem Bereich nicht gerecht wird ist davon auszugehen, dass die Stadt ihre Zentralität durch das Vorhaben erheblich steigern und es zu einer Rückgewinnung bisher abfließender Kaufkraft kommen wird.

Neben Anmerkungen der oben genannten Verbände, wurden im Aufstellungsverfahren durch einen ortsansässigen Mitbewerber erhebliche Vorbehalte gegenüber der Planung vorgebracht (siehe Anlage 02 zur Drucksache).

Der Bürger 2 hat ein Gegengutachten zur Wirkungsanalyse in folgenden Punkten erstellen lassen: Rahmendaten des Vorhabens, Raumordnerische Komptabilität, Einzugsgebiet, Angebotssituation im Untersuchungsraum, Umverteilungsberechnungen, hohe Umsatzeinbußen bei Bürger 2 die bei einem enger gefassten Einzugsgebiet noch höher ausfallen würden.

Der Bürger 2 ist direkter Konkurrent des geplanten Vorhabens. Würde man den Einzugsbereich aber kleiner ziehen, wäre Bürger 2 unrealistisch überhöht betroffen, was zu falschen Schlussfolgerungen führen würde. In Bezug auf das Einzugsgebiet und die Angebotssituation wird auf den Termin verwiesen, an dem unter anderem auch Vertreter des Regierungspräsidiums Karlsruhe, der IHK, des Handelsverbandes und der Nachbarkommune (Mannheim) anwesend waren und der Abgrenzung einvernehmlich zugestimmt haben. Die Flächenproduktivität des Möbelmarktes am Standort wurde im Rahmen einer realitätsnahen worst case Betrachtung berechnet, um städtebaulich und versorgungsstrukturell das Vorhaben beurteilen zu können. Detaillierte Aussagen sind der Abwägungssynopse zu entnehmen. (siehe Anlage 02 zur Drucksache).

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die ermittelten Auswirkungen sich nicht nur ausschließlich auf Bürger 2 erstrecken, sondern auch andere Betreiber an dem Sonderstandort Rohrbach Süd (unter anderem Fischers Lagerhaus, Tedox und Dänisches Bettenlager) betroffen sind. Grundsätzlich handelt es sich aber bei dem Gewerbegebiet Rohrbach Süd nicht um städtebauliches Schutzgut wie z.B. einen zentralen Versorgungsbereich oder auch einen Nahversorgungsstandort. Somit sind diese Auswirkungen rein wettbewerblicher Natur und nicht von städtebaulicher Relevanz. Auf diesen Umstand ist auch schon in der Wirkungsanalyse hingewiesen worden (siehe Anlage 07, Seite 59 der städtebaulichen Wirkungsanalyse).

Fazit des Gutachtens von Junker und Kruse ist, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sowohl innerhalb Heidelbergs als auch in den Nachbarkommunen in Folge der Vorhabenrealisierung des Möbelhauses in der untersuchten Dimensionierung nicht zu erwarten ist.

Im Kernsortiment Möbel ist zudem eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung – im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion – für keine der Umlandkommunen zu erwarten.

Das Projekt in der geplanten Größe fügt sich nach Ansicht des Gutachters in die vorhandene Einzelhandelsstruktur ein. Der Standort ist geeignet für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses. Die Erreichbarkeit des Standortes sowohl mit Öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr sichert einen reibungslosen Ablauf der Standortlogistik.

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Heidelberg als Oberzentrum ausgewiesen. Diesem Ziel wird mit dem Neubauvorhaben in Heidelberg entsprochen. Es soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Oberzentrum errichtet werden.

Durch die Ansiedlung werden die örtlichen und regionalen Strukturen in ihren Größenverhältnissen zueinander sowie in ihrer Versorgungsrolle im Einzugsbereich nicht wesentlich verändert. Damit fügt sich das Projekt in seiner erwarteten Gesamtgröße in die vorhandenen Markt- und Einzelhandelsstrukturen ein.

Gemäß Stellungnahme von Junker + Kruse vom November 2017 ist davon auszugehen, dass die prognostizierten Umsatzentzüge aufgrund ihrer Größenordnung zu einer deutlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation innerhalb des Oberzentrums führen werden. Hier ergeben sich Umsatzrückgänge von bis zu 6 Millionen Euro in der Warengruppe Möbel. Nachdem Bürger 2 jedoch derzeit der einzige Möbelvollsortimenter in Heidelberg ist und insgesamt eine deutlich unterdurchschnittliche Zentralität in der Warengruppe Möbel vorliegt, kann mit einem Kaufkraftrückgewinn gerechnet werden und eine Betriebsaufgabe des bestehenden Anbieters scheint laut städtebaulicher Wirkungsanalyse daher unwahrscheinlich.

Das Gutachten führt weiterhin aus, dass das avisierte Vorhaben bei gegebenenfalls wegfallenden Angebotsstrukturen die Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel auch zukünftig sicherstellen wird.

Die Stadt Heidelberg entscheidet sich bewusst für die Ansiedlung des neuen Marktes, da damit keine gravierenden städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass es mit der Ansiedlung des neuen Einrichtungshauses weder zu einer Schwächung der verbrauchernahen Versorgung noch zu einer gravierenden Veränderung der Zentrenstruktur in Heidelberg kommen wird. Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es sich auf die städtebaulichen Auswirkungen zu beschränken. Die Wettbewerbssteuerung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Sonstige Belange

Es wurden noch Hinweise von der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH und der Deutschen Bahn AG aufgenommen, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht betreffen.

Die Hinweise der Stadtwerke Heidelberg entsprechen grundsätzlich den vorgebrachten Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung. Es wird nochmal auf technische Anforderungskataloge für die Trafostation, die Fernwärmeanschlüsse und die Baumstandorte hingewiesen.

Bürger 1 beschränkt sich in der Stellungnahme auf verkehrstechnische Aussagen. Es wird auf die Differenzen zwischen Verkehrsgutachten und Begründung aufmerksam gemacht. Sowohl der Lieferverkehr als auch ein Teil des Kundenverkehrs wird über die Straße am Bahnbetriebswerk abgewickelt. Der Verein ist Anlieger an der Straße und hatte bisher die Situation, dass er alleiniger Nutzer der Stichstraße war. Nun wird das Argument vorgebracht, dass die Straße für den Verkehrsdruck nicht ausgelegt ist und sich dadurch die Nutzung des Grundstücks des Vereins einschränkt. Die Einfahrt von der Straße am Bahnbetriebswerk soll für den Kundenverkehr deshalb gesperrt werden.

Den Änderungswünschen wird bis auf die Angleichung der Begründung und des Verkehrsgutachtens nicht nachgekommen, da es sich bei der angesprochenen Straße um eine öffentliche Straße handelt, die nicht einer alleinigen Benutzung durch Bürger 1 vorbehalten ist. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Straße, die wie im Verkehrsgutachten nachgewiesen, nicht durch den zusätzlichen Verkehr an ihre Belastungsgrenze stößt.

Zusammenfassend wurden die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen in die Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet. Innerhalb des Planverfahrens wurden die Unterlagen durch entsprechende Gutachten ergänzt und vervollständigt, wodurch alle Nachweise über die Verträglichkeit des Vorhabens gutachterlich belegt sind. Dies betrifft sowohl die Wirkungsanalyse als auch das verkehrstechnische, schalltechnische und artenschutzrechtliche Gutachten. Das Vorhaben ist als raumverträglich anzusehen.

6. Durchführungsvertrag

Ein wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Der Gemeinderat hat am 01.03.2018 dem Abschluss des Durchführungsvertrags zugestimmt (siehe Drucksache 0013/2018/BV). Neben der Verpflichtung, das Vorhaben innerhalb vereinbarter Fristen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zu Erschließung, Umweltbelangen sowie Gestaltung des Gebäudes und der Freiflächen.

7. Satzungsbeschluss

Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans blieben gegenüber der Fassung zur Offenlage unverändert. Mit dem zu fassenden Satzungsbeschluss werden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben geschaffen.

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 2	+	Investitionen fördern, die gleichermaßen einen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. Begründung: Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wird eine Investition ermöglicht, die den Nachhaltigkeitskriterien der Bahnstadt (wie Energieeffizienz, Dachbegrünung) entspricht. Die Ansiedlung eines Möbelhauses stärkt die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg und schafft 200 bis 300 Arbeitsplätze. Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die nach Aufgabe der Nutzung als Bahnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings nachgenutzt werden soll.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Planentwurf
03	Gesprächsprotokoll und Stellungnahmen der Gutachter zu vorgebrachten Stellungnahmen (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
04	Vorhaben- und Erschließungsplan
05	Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
06	Begründung zum Bebauungsplan
07	Städtebauliche Wirkungsanalyse, Junker + Kruse, März 2017