

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0301/2019/BV

Datum:
15.10.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim
„REWE Im Franzosengewann“
hier: Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	22.10.2019	Ö	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 1) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „REWE Im Franzosengewann“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach Paragraph 13a BauGB entwickelt werden.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß Paragraph 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine, die Kosten des Verfahrens, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten, werden von der Vorhabenträgerin übernommen.	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung eines REWE-Supermarktes (Vollsortimenter) geschaffen werden.

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Kirchheim und wird eingegrenzt durch einen ausgebauten Weg und daran angrenzende öffentliche Grünflächen im Norden, die Hardtstraße und die dahinterliegende Bahnlinie (Bruchsal - Heidelberg) im Osten, die Straße Im Franzosengewann im Süden und das Grundstück der Tankstelle in der Schwetzingener Straße 138 im Westen.

Das Plangebiet beinhaltet den bestehenden REWE-Lebensmittelmarkt und dessen vorgelagerte Stellplätze (Im Franzosengewann 3), das brachliegende Grundstück (Hardtstraße 12) sowie den in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Gebiet verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 0,65 Hektar.



Abbildung 1: Luftbild mit Liegenschaftskataster und Grenze des Geltungsbereichs, Quelle: Stadt Heidelberg

Sowohl das Plangebiet, als auch der nördlich davon liegende Bereich der öffentlichen Grünfläche, mit darin integriertem Kinderspielplatz und der Kindertagesstätte „Hardtstraße“, sowie die östlich des Plangebiets angedachte Querung über die Bahnlinie von Rohrbach nach Kirchheim, liegen im Umgriff des aktuell wirksamen Bebauungsplans „Sickingenstraße“ (Rechtskraft am 13.06.1969).

Die öffentliche Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand ist im wirksamen Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen, soll jedoch in künftigen Verfahren als Grünfläche gesichert werden. In diesem Zusammenhang ist ebenso die Entwicklung der Kindertagesstätte „Hardtstraße“ zu prüfen.

Die im wirksamen Bebauungsplan bereits enthaltene Querung über die Bahnlinie von Rohrbach nach Kirchheim, am östlichen Plangebietsrand soll nach wie vor realisiert werden. Für die

Lückenschließung im Fuß- und Radwegenetz in Ost-West-Richtung wurde bereits im Jahr 2007 ein Wettbewerb durchgeführt (Drucksache 0075/2014/IV). Sobald die entsprechenden Finanzmittel für die Planung und Durchführung im Haushalt gebunden sind, soll der Siegerentwurf in einem gesonderten Planverfahren realisiert werden.

2. Planungsanlass und -verfahren

Zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung im Nordosten von Kirchheim plant die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Südwest (Vorhabenträgerin) den Abbruch des bestehenden Lebensmittelmarktes und die Errichtung eines Neubaus. Erste Überlegungen dazu wurden bereits im Jahr 2015 angestellt. In diesem Zeitraum fand auch eine Bürgerbeteiligungsveranstaltung gemäß der Satzung über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung bei Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats statt (siehe Punkt 5 der Beschlussvorlage). Aufgrund von privatrechtlichen Fragestellungen wird das Vorhaben erst zum jetzigen Zeitpunkt weitergeführt.

Da der geplante Neubau bezüglich der Ausdehnung des Gebäudes sowie der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sickingenstraße“ entspricht, hat die Vorhabenträgerin mit dem Schreiben vom 15.08.2019 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Gemäß Paragraph 12 Absatz 2 BauGB hat die Gemeinde über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privaten im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) Rechnung trägt. Die Zustimmung verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach Paragraph 12 Absatz 2 BauGB mit einem Aufstellungsbeschluss nach Paragraph 2 BauGB vergleichbar.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß Paragraph 13a BauGB. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, sind die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß Paragraph 13a BauGB gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Im vorliegenden Verfahren nach Paragraph 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a BauGB nicht erforderlich.

3. Planungserfordernis und Zielsetzung

Weder das Erscheinungsbild noch die Ausstattung des bestehenden Lebensmittelmarktes, mit einer Verkaufsfläche von circa 800 m², sind heute noch zeitgemäß. Zur Optimierung und Sicherung der Nahversorgung in Kirchheim ist demzufolge ein Ersatzneubau geplant. Gemäß der Nahversorgungsanalyse von 2015 (Anlage 3) wird sich die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des neuen Marktes, mit einer künftigen Verkaufsfläche von circa 1.700 m², durch eine höhere Sortimentsbreite und –tiefe und einen größeren Kundenparkplatz, erhöhen und sich positiv auf die Kaufkraftbindungsquote in Kirchheim auswirken.

Die Errichtung des Neubaus ist östlich des bestehenden Marktes, auf dem aktuell brachliegendes Grundstück vorgesehen. Nach der Fertigstellung des Ersatzneubaus soll der alte Markt abgebrochen werden, sodass auf der freigewordenen Fläche die Stellplätze (circa 89) für den neuen Markt errichtet werden können. Die Vorhabenträgerin kann dadurch einen möglichst nahtlosen Übergang der Nahversorgung von Bestand zum Neubau gewährleisten.

Geplant ist die Errichtung eines solitären Baukörpers mit einer Gesamtnutzfläche von circa 2.500 m². Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt ist im Bereich des Markteingangs, an der Südwestecke des Neubaus, ein Café mit Backwarenverkauf und Außensitzfläche geplant.

Die Warenandienung und Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes sollen auf der Südostseite des Neubaus erfolgen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen der Anlieferungszone und der Wohnbebauung Im Franzosengewann 28 sowie unter Anbetracht der Tatsache, dass die zukünftige Fuß- und Radwegebrücke über die Bahnlinie an dieser Stelle in den Stadtteil mündet, soll die Anlieferungszone vollständig eingehaust errichtet werden. Zur Optimierung der Anlieferung werden durch den Vorhabenträger Teile des östlich angrenzenden Grünstreifens in die Planung miteinbezogen. Der hierfür notwendige Grunderwerb und die Ausgestaltung des übrigbleibenden Grünstreifens werden im Zuge der Planung in Kooperation mit der Stadt geklärt.

Der aktuell in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Gebiet verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg soll weiterhin bestehen bleiben und zwischen dem Marktgebäude und dem Bereich der Stellplätze die Ilse-Krall-Straße mit dem Langgarten verbinden. Die genaue Ausgestaltung des Fuß- und Radwegs wird im Zuge der Planung konkretisiert.

Die Fassade des Neubaus soll komplett mit Holz verkleidet und teilweise begrünt werden. Insbesondere auf der Nordseite sowie auf der Südostseite des Marktes, ist als Reaktion auf die angrenzende öffentliche Grünfläche und die geplante Fuß- und Radwegebrücke, die Begrünung der Fassade vorgesehen.

4. Übergeordnete Planung

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2015/20 mit Rechtskraft vom 13.07.2006 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Nutzung ist im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß Paragraph 13a BauGB entsprechend anzupassen.

5. Ergebnis der Bürgerbeteiligung vor dem Einleitungsbeschluss

Am 20.10.2015 wurde eine mitgestaltende Bürgerbeteiligungsveranstaltung nach den Heidelberger Leitlinien vor Einleitungsbeschluss durchgeführt. Das Protokoll und die Präsentation der Veranstaltung sind der Beschlussvorlage in den Anlagen 4 und 5 beigelegt. Im Ergebnis wurde das Vorhaben mehrheitlich begrüßt, allerdings wurden Belange der Verkehrserschließung, der Umweltvorsorge und der Gestaltung thematisiert.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurde die Vermutung geäußert, dass der Verkehrsknoten Schwetzingener Straße / Im Franzosengewann zur Abwicklung des Anlieferverkehrs ausgebaut werden müsse. Da ein Heranrücken des Neubaus an die Schwetzingener Straße aufgrund gegebener Eigentumsverhältnisse grundsätzlich nicht möglich war und ein weiterer Ausbau nicht vorgesehen ist, wird sich die Vorhabenträgerin dazu verpflichten, zur Marktanlieferung maximal

12 Meter lange Fahrzeuge einzusetzen, also die Belieferung mit den gleichen Fahrzeugen durchzuführen, wie bisher.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungsveranstaltung wurde außerdem angemerkt, dass von der Vorhabenträgerin eine Schallimmissionsprognose einzuholen ist. Diese liegt mittlerweile vor (Anlage 6) und besagt, dass aus schalltechnischer Sicht unter den genannten Rahmenbedingungen der Betriebsbeschreibung keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen.

Vom Vorhabenträger ist im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzulegen, da in den Randbereichen der Grundstücke und in den östlich angrenzenden Grünflächen potentiell Eidechsen vorkommen können. Darüber hinaus muss das abzureißende Gebäude auf Vorkommen von Wohn- und Niststätten artenschutzrelevanter Arten (z.B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben, Spatzen) untersucht werden.

6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

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:
SL 5, 6		Ziel/e: Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung / Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.
AB 5		Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Durch den Bebauungsplan wird ein Impuls für die Sicherung und Stärkung der bestehenden Nahversorgung gegeben.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Antrag der REWE Markt GmbH mit Datum vom 15.08.2019
02	Lageplan mit Geltungsbereich, Stand: 24.08.2019
03	Nahversorgungsanalyse Kirchheim, November 2015
04	Protokoll der Bürgerbeteiligung am 20.10.2015
05	PowerPoint Präsentation zur Bürgerbeteiligung am 20.10.2015
06	Schalltechnische Stellungnahme