

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. Dezember 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	22.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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.

Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 22.10.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 22.10.2019

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim

„REWE Im Franzosengewann“

hier: Einleitungsbeschluss

Beschlussvorlage 0301/2019/BV

Die Vorsitzende Magin fragt die Befangenheit der anwesenden Bezirksbeiräte ab. Es wird keine Befangenheit angezeigt. Anschließend erläutern Frau Hildenbrand und Herr Müller vom Stadtplanungsamt anhand von ausgehängten Plänen die Beschlussvorlage und stehen für Fragen zur Verfügung.

Folgende Bezirksbeiräte melden sich mit Fragen zu Wort:

Bezirksbeirat Al-Kayal, Kretz, Dr. Mechler:

- Oftmals gebe es bei Neubauten von Supermärkten die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt Aufstockungen zum Beispiel für Wohnflächen (Erweiterungsmaßnahmen) vorzunehmen. Sei dies hier geplant?
- Auf welcher Grundlage werde die erhöhte Flächengröße ermittelt?
- Werde der Parkplatz der Größe des Marktes angepasst und werde dadurch der Fuß- und Radweg entlang des Marktes eingeschränkt?
- Wie lange werde die Übergangszeit zwischen der Nutzung des Neubaus und dem Abriss des Bestandgebäudes sein? In dieser Zeit können den aktuellen Planungen zu Folge, keine Parkplätze für die Kunden bereitgestellt werden, da der Parkplatz durch den Abriss des alten Marktes blockiert sei. Wo werden Kunden in dieser Zeit parken? Es sei zu befürchten, dass es zu einem erhöhten Parkdruck in den umliegenden Straßen komme.

Frau Hildenbrand und Herr Müller gehen auf die einzelnen Fragen wie folgt ein:

- Es habe Gespräche über mögliche Erweiterungsmaßnahmen mit dem Bauherrn gegeben. Für die REWE Markt GmbH kämen diese jedoch nicht in Frage.
- Die REWE Markt GmbH sehe einen Bedarf, da der Kunde eine möglichst breite und tiefe Darstellung des Sortiments verlange. Von Seiten der REWE Markt GmbH gebe es Gutachten dazu.
- Der derzeitig bereits bestehende Rad- und Fußweg werde nicht durch die Größe des neuen Parkplatzes beschränkt.
- Genaue Zeiten könne man zum derzeitigen Planungsstand nicht benennen. Grundsätzlich müsse bei Bauvorhaben jedoch eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden. Einzelheiten dazu können im weiteren Planungsverlauf festgelegt werden.

Bezirksbeirat Engbarth-Schuff stellt weitere Fragen zu den vorgestellten Plänen:

- Welche Sanktionsmechanismen gebe es, wenn die Dachbegrünung nicht eingehalten werde?
- Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches könne auf die Umweltprüfung verzichtet werden, sollten besondere Kriterien vorliegen. Welche seien das in diesem Fall?

- Warum würden nur die Stellplätze für die Autos beziffert, jedoch nicht für die Fahrräder? Grundsätzlich sollten die Fahrradabstellplätze signifikant zu Lasten der Autoabstellplätze erhöht werden – Stichwort Klimaneutralität!
- Er habe den Eindruck, der Bauantrag von REWE sei „durchgeschoben“ worden. An welcher Stelle habe es Verhandlungen mit der REWE Markt GmbH gegeben, um das Vorhaben verträglicher für das Umfeld zu gestalten? Habe es einen Dialog gegeben?
- Habe es eine Verträglichkeitsprüfung zwischen dem Bauvorhaben der REWE Markt GMBH und des Integrationsprojekts gegeben? Er befürchte, dass dieses darunter leiden werde.

Frau Hildenbrand, Herr Müller sowie Herr Friedrich vom Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft gehen auf die Fragen und Bedenken von Bezirksbeirat Engbarth-Schuff ein.

- Die im Durchführungsvertrag festgelegten Punkte, wie zum Beispiel eine Dachbegrünung, müssen eingehalten werden. Werden der Bauherr Teile des Vertrages nicht erfüllen, könne es zu Bußgeldern oder bei schwerwiegenden Problemen zum Verweigern der Baugenehmigung kommen.
- Auf die Umweltprüfung werde verzichtet, da es sich um eine Innenentwicklung handle, die zum Großteil versiegelte Flächen betreffe.
- Über die Anzahl der Stellplätze für Autos und Fahrräder könne zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Der Einleitungsbeschluss sehe noch keine genauen Planungen vor.
- Die REWE Markt GmbH sei ein guter Partner, mit dem ein transparenter offener Kontakt bestehe. Den Impuls zur Neuplanung des REWE Marktes sei nicht von der REWE Markt GMBH allein gekommen, sondern aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses zum Thema Nahversorgungskonzept in Kirchheim entstanden. Man habe nach Lösungen gesucht und mit dem Erwerb des Grundstücks durch die REWE Markt GmbH diesen Weg der Planung eingeschlagen.
- Der Integrationsmarkt werde von der Stadtverwaltung mitgetragen, beide Konzepte schlossen sich nicht aus.

Bezirksbeirätin Nick möchte nochmals wissen, inwieweit man Einfluss auf die Planungen des Bauträgers nehmen könne.

Herr Müller erklärt dazu, dass man immer versuche, Alternativen mit den Bauträgern und Investoren zu besprechen. In diesem Fall sei die REWE Markt GmbH Eigentümer des Grundstücks, insofern könne man nur Vorschläge machen, müsse jedoch auch anerkennen, dass der Bauträger ein für ihn lukratives Investment vornehmen wolle. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung 2015 habe sich außerdem ein klares Bild für die Entwicklung des Nahversorgungskonzeptes ergeben.

Bezirksbeirat Kretz macht auf die wachsende Bevölkerung Kirchheims sowie damit verbunden auf die gesteigerten Bedürfnisse bezüglich Nahversorgung und Kinderbetreuung aufmerksam. Wie im vorherigen Tagesordnungspunkt angesprochen, solle in direkter Nachbarschaft zum neuen REWE Markt eine neue Kindertagesstätte entstehen. Wichtig sei in diesem Zusammenhang den dadurch steigenden Verkehr mit zu planen. Er hege große Bedenken was die künftige Verkehrsbelastung der Straße „Im Franzosengewann“ angehe.

Abschließend wird festgehalten, dass es dem gesamten Bezirksbeirat sehr wichtig sei, dass man die Zahl der Fahrradplätze überprüfe und bei Bedarf erhöhe. Ebenso wichtig sei es den Fuß- und Radweg entlang des neuen REWE Marktes sowie die gesamte Verkehrsentwicklung in diesem Gebiet bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Ein besonderes Augenmerk solle dabei auf den möglichen Bau einer neuen Kindertagesstätte gerichtet sein.

gezeichnet
Angelika Magin
Vorsitzende

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 15 Enthaltung 1

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2019

16 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim „REWE Im Franzosengewann“ Beschlussvorlage 0301/2019/BV

Der Sachantrag von Bündnis 90/ Die Grünen liegt als Tischvorlage vor. Auf die Frage nach Befangenheit meldet sich kein Mitglied befangen.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fasst den Inhalt der Vorlage kurz zusammen.

Stadtrat Steinbrenner begrüßt viele vorgesehene Ziele des Vorhabens, man wolle aber sicherstellen, dass die Ziele auch Eingang finden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und stellt den zuvor angekündigten **Sachantrag**

Für das Vorhaben sollen folgende Vorgaben realisiert werden

- mind. 30% Fassadenbegrünung
- mind. 40% der Dachfläche mit PV-Anlagen (kann auch durch Fassadenflächen kompensiert werden; Flächen können an Dritte verpachtet werden)
- Außenanlagen sollen zu mind. 40% versickerungsfähig umgesetzt werden.
- Bepflanzungskonzept, das sicherstellt, dass möglichst viele großkronige Bäume und Sträucher mit hohem Wert für den Artenschutz umgesetzt werden

Erster Bürgermeister Odszuck teilt mit, dass der Aufstellungsbeschluss in der Verwaltung noch nicht so konkret sei, hier würden in der Regel nur Ziele formuliert, aber Hinweise, die als Richtschnur beachtet werden können könnten aufgenommen werden.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Steinbrenner, Stadträtin Dr. Röper, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Wetzel, Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Schenk

- Sei die geplante Fuß- und Radwegbrücke weiterhin möglich?
- Stehe die Möglichkeit einer Erweiterung der benachbarten Kita im Zusammenhang mit dem Vorhaben?
- Die Ziele des vorgetragenen Sachantrags seien nicht ambitioniert genug.
- Es sei bedauerlich, dass nur ein eingeschossiger Bau vorgesehen sei. Hier seien weitere Nutzungen wie Wohnen möglich, aufgrund der langen Laufzeit des Projekts wolle man aber auf Änderungsanträge verzichten.
- Sei eine begrünte Überdachung des Parkplatzes möglich? Dann könne auch die Parkplatzfläche darunter versiegelt werden. Es müsse die Entstehung einer Hitzeinsel verhindert werden. Die solle als Verhandlungsauftrag verstanden werden.
- Könne auch auf die überdachte Parkfläche eine Photovoltaikanlage vorgesehen werden?
- Ziele der Sachantrag auf eine Festsetzung im Bebauungsplan ab, oder handle es sich um einen Auftrag an die Verwaltung für die Verhandlung mit der Vorhabenträgerin?

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass die Brücke nicht beeinträchtigt werde, Ein Kindergartenneubau sei in der Nähe geplant. Dort sei eine Erweiterung vorgesehen, der bestehende Behelfsbau werde abgerissen. Es gebe auch dafür keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben. Photovoltaikanlagen seien vorgesehen. Die vorgetragenen Wünsche könne man mit Firma REWE besprechen. Er verstehe den Wunsch bezüglich der Stellplatzanlage so, dass eine vergleichende Prüfung einer begrünten Überdachung und Gestaltung mit großkronigen Bäumen durchgeführt werde. Er fragt den Antragsteller, ob er damit einverstanden sei, die mit dem Sachantrag gewünschten Ziele als Verhandlungsauftrag mitzunehmen. Auf Nachfrage teilt er mit, dass die Punkte größtenteils unproblematisch sein dürften, anderes sei es mit dem Dach über der Parkplatzfläche, da hier nicht unerhebliche Kosten ausgelöst würden.

Stadtrat Steinbrenner stimmt für die Fraktion der Grünen zu, den **Sachantrag** zurückzuziehen und die Ziele des Sachantrages als Verhandlungsauftrag zu verstehen.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung und den Arbeitsauftrag von Stadtrat Steinbrenner zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt sich 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.*

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Verhandlungsziele zu verfolgen:

- **mindestens 30% Fassadenbegrünung**
- **mindestens 40% der Dachfläche mit PV-Anlagen (kann auch durch Fassadenflächen kompensiert werden; Flächen können an Dritte verpachtet werden)**
- **Außenanlagen sollen zu mindestens 40% versickerungsfähig umgesetzt werden.**
- **Bepflanzungskonzept, das sicherstellt, dass möglichst viele großkronige Bäume und Sträucher mit hohem Wert für den Artenschutz umgesetzt werden**
- **Prüfung, ob eine begrünte Überdachung der Parkplatzfläche möglich ist.**

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim „REWE Im Franzosengewann“ Beschlussvorlage 0301/2019/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Stadtrat Karaaslan erklärt sich für befangen und verlässt den Sitzungsraum.

Der Oberbürgermeister verweist auf die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2019.

Da es keinen Diskussionsbedarf gibt, ruft er die durch Arbeitsauftrag ergänzte Beschlussempfehlung zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsauftrag fett dargestellt):

- 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.*

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Verhandlungsziele zu verfolgen:

- mindestens 30% Fassadenbegrünung;**
- mindestens 40% der Dachfläche mit PV-Anlagen (kann auch durch Fassadenflächen kompensiert werden; Flächen können an Dritte verpachtet werden).**
- Außenanlagen sollen zu mindestens 40% versickerungsfähig umgesetzt werden.**
- Bepflanzungskonzept, das sicherstellt, dass möglichst viele großkronige Bäume und Sträucher mit hohem Wert für den Artenschutz umgesetzt werden.**
- Prüfung, ob eine begrünte Überdachung der Parkplatzfläche möglich ist.**

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Enthaltung 1

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 Schwetzingen 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.

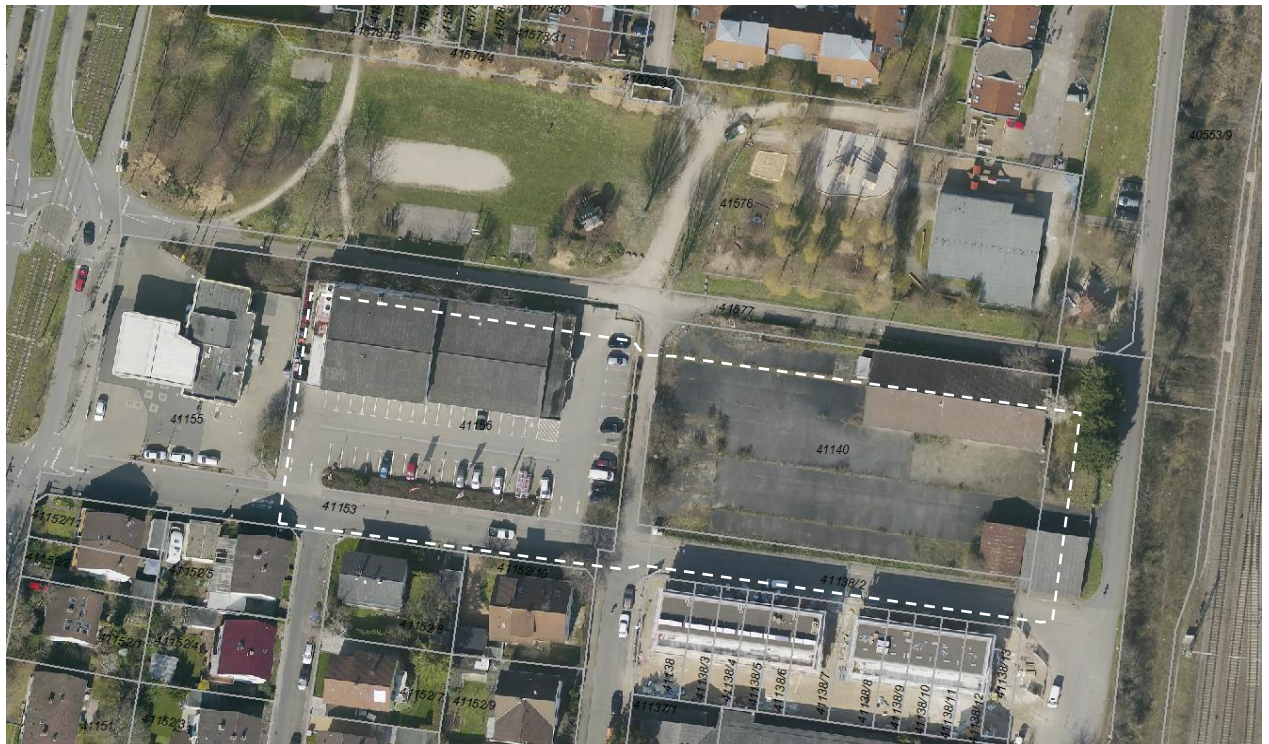


Abbildung 1: Luftbild mit Liegenschaftskataster und Grenze des Geltungsbereichs, Quelle: Stadt Heidelberg

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 Lü-

ckenschließung 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 pflichtgemäßem 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 brachliegenden 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 Schwetzinger Straße / Im Franzosengewann zur Abwicklung des Anlieferverkehrs ausgebaut werden müsse. Da ein Heranrücken des Neubaus an die Schwetzinger 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		Ziel/e: 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
07	Sachantrag der Fraktion B'90/Die Grünen vom 26.11.2019 Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.11.2019