

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 8 6 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
21.03.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim "REWE Im  
Franzosenweg"**  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

## Beschlussvorlage

### Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 10. Mai 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.03.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

*1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „REWE Im Franzosengewann“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 01) wie in Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*

*2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3 zur Drucksache) in der Fassung vom 25.01.2022 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*

*3. Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „REWE Im Franzosengewann“ in der Fassung vom 25.01.2022 (Anlage 4 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 25.01.2022 (Anlage 5 zur Drucksache).*

*4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „REWE Im Franzosengewann“ gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• Verkehrssichere Gestaltung eines Grundstücksstreifen, derzeit nicht bezifferbar	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung eines REWE-Supermarktes (Vollsortimenter) zur langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Kirchheim geschaffen werden.

## **Hybrid-Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.03.2022**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass**

Zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung im Nordosten von Kirchheim plant die REWE Markt GmbH den bestehenden Markt im westlichen Teil des Plangebiets durch einen Neubau auf dem aktuell brachliegenden Grundstück östlich des bestehenden Markts zu ersetzen. Im Zuge der Errichtung des Neubaus ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf circa 1.700 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Die Fassade des Neubaus soll komplett mit Holz verkleidet und teilweise begrünt werden. Neben einer extensiven Dachbegrünung wird auch der Einsatz von Photovoltaikanlagen vorgegeben. Die Stellplatzanlage ist umfassend mit Bäumen überstellt und die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein vertragliches Maß begrenzt. Zwischen geplantem Marktgebäude und Parkplatz soll die Möglichkeit der Querung des Grundstücks für zu Fuß gehende und Radfahrende in Form einer Mischfläche weiterhin erhalten bleiben.

Da der geplante Neubau bezüglich der Ausdehnung des Gebäudes sowie der Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sickingenstraße“ (Rechtskraft am 13.06.1969) entspricht, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Bau-recht soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungs-plan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und in seiner Sit-zung am 22.07.2021 den Durchführungsvertrag beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das bisherige Verfahren ist in den Drucksachen Nummer 0301/2019/BV, 0198/2020/BV und 0117/2021/BV beschrieben.

### **2. Planverfahren**

Mit dem Beschluss des Gemeinderats in seiner Sitzung am 08.10.2020 zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen zum Bebauungsplan dahin-gehen geändert, dass die Dachflächen mit mindestens 50 Prozent Photovoltaikanlagen zu versehen und die Fassaden auf mindestens 30 Prozent der Fläche zu begrünen sind.

Nach Beschluss des Gemeinderats am 08.10.2020 lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebau-ungsplans, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, die örtlichen Bauvorschriften und die Entwurfsbegründung nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ vom 04.11.2020 in der Zeit vom 12.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) einsehbar.

Mit Schreiben vom 09.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 02 behandelt und als Anlage 01 beigefügt.

### **3. Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde im Rahmen des Offenlagebeschlusses beteiligt.

### **4. Änderung des Bebauungsplans nach Offenlage**

Um den Markt an die zeitgemäßen Anforderungen der Nutzenden anzupassen, wurde eine zweite Einkaufswagenbox auf dem Parkplatz des Marktes integriert. In diesem Zusammenhang ist ein Baumstandort entfallen, der im nordöstlichen Teil des Parkplatzes durch einen zusätzlichen Baumstandort ersetzt wurde.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Belange von Menschen mit Behinderungen sind nicht besonders betroffen.

### **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	+	Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.
AB 5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> 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:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
02	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
03	Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 25.01.2022)
04	Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Fassung vom 25.01.2022)
05	Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Fassung vom 25.01.2022)