

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Rohrbach und örtliche Bauvorschriften  
"Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel"  
hier: Zustimmung zum Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 15. Oktober 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	08.01.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	06.03.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu (Anlagen 1-2)*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Drucksache) in der Fassung vom 29.03.2007 zu.*
- 3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 4. Der Gemeinderat stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach – „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ in der Fassung vom 07.12.2007 (Anlage 3 zur Drucksache) und der Begründung (Anlage 4 zur Drucksache) zu und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als **Satzung**.*
- 5. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Rohrbach – Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ in der Fassung vom 07.12.2007 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung als **Satzung**.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
A 2	Prüfung der Stellungnahmen
A 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2007 – <b>ALT</b> –
A 3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2007 – <b>Stand: 03.03.2008</b>
A 4	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2007
A 5	Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Ansichten
A 6	Gutachten  (Anlage kann wegen fehlender rechtlicher Voraussetzungen nicht im Internet veröffentlicht werden)  (Siehe Anlage 5 zur Drucksache: 0124/2007/BV)
A 7	1. Ergänzung mit Datum vom 03.03.2008
A 8	2. Ergänzung mit Datum vom 06.03.2008

## Sitzung des Bauausschusses vom 08.01.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 08.01.2008

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach und örtliche Bauvorschriften „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“**

**hier: Zustimmung zum Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage 0443/2007/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh Stadtrat Winterbauer, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

#### Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Sachstand Gespräch mit Leimen wegen den Bedenken zu verkehrlichen Auswirkungen
- Anbindung Hertzstraße an B 3
- Verkehrliche Situation

Nach einer ausführlichen Diskussion bitten die Bauausschuss-Mitglieder um ein Gespräch des Herrn Oberbürgermeisters Dr. Würzner mit der Stadt Leimen vor der Gemeinderatssitzung am 30.01.2008.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg wird dies Herrn Oberbürgermeister Dr. Würzner mitteilen.

gez.  
Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 10 Nein 01 Enthaltung 03

## Sitzung des Gemeinderates vom 06.03.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.03.2008:

- 15 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach und örtliche Bauvorschriften „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“  
hier: Zustimmung zum Satzungsbeschluss**  
Beschlussvorlage 0443/2007/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf die 1. Ergänzung zur Drucksache 0443/2007/BV vom 03.03.2008 (Stellungnahme der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie ergänzter und aktualisierter Plan – **Anlage 3.1** „Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2007 – **Stand 03.03.2008**“) und die als Tischvorlage verteilte 2. Ergänzung (redaktionelle Ergänzung und Aktualisierung der Rechtsgrundlagen) hin.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft den geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung auf:

### **Beschluss des Gemeinderates:**

- 1. Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 1-2).*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Drucksache) in der Fassung vom 29.03.2007 zu.*
- 3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 4. Der Gemeinderat stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach – „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ in der Fassung vom 07.12.2007 (**Anlage 3.1 zur Drucksache – Stand 03.03.2008**) und der Begründung (Anlage 4 zur Drucksache) zu und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung.*
- 5. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Rohrbach – Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ in der Fassung vom 07.12.2007 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung als Satzung.*

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen mit Änderungen  
Ja 21 Nein 0 Enthaltung 4

## I. 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	+	Bauland sparsam verwenden
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes erfolgt auf einem bereits bebauten und genutzten Standort in integrierter Lage. Die Vornutzung wird aufgegeben, die Fläche wird im Sinne eines Flächenrecyclings umgenutzt.
QU 2	+	<b>Ziel/e:</b> Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
		<b>Begründung:</b> Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes fördert gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens sowie ein Flächenrecycling
QU 1	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft
		<b>Begründung:</b> Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Die HEBAG mbH, Mannheim, beabsichtigt den Neubau eines Heimwerker-, Bau und Gartenfachmarktes auf einem nach Rückverlagerung des Hauptbetriebes und erfolgreicher Umstrukturierung nicht mehr betriebsnotwendigen Teil des Geländes der Eternit AG, Im Breitspiel 20. Es handelt sich dabei um einen rund 3,0 Hektar großen und unmittelbar an der Straße Im Breitspiel gelegenen Teilbereich des seit zirka 80 Jahren gewerblich-industriell genutzten Areals. Der Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarkt wird langjährig an die Firma OBI AG vermietet.

Die Ansiedlung eines Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes entspricht grundsätzlich den Empfehlungen der durch die Stadt im Oktober 2005 beauftragten Einzelhandelsuntersuchung der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, die zu dem Ergebnis kommt, dass Bedarf an einer zusätzlichen Ansiedlung moderner Formen im Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt in Heidelberg besteht.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan soll zugleich die Möglichkeit geschaffen werden, den Holzfachhandel Oberfeld aus der Bahnstadt auszusiedeln und auf einer 1,1 Hektar großen Fläche neben OBI anzusiedeln. Hierzu ist die Ausweisung des Gebietes als SO-Gebiet erforderlich.

Gemäß Paragraph 8 Absatz 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan 2015/2020 stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche, nicht aber als Sonderbaufläche dar, somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rohrbach – Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb hat die Stadt Heidelberg am 02.08.2006 eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der geplanten Sonderbaufläche beantragt. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat in seiner Sitzung am 03.05.2006 den Grundsatzbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans und in seiner Sitzung am 02.03.2007 den Beschluss über den Entwurf und die Offenlage im FNP-Änderungsverfahren gefasst. Die Offenlage fand vom 21.05.2007 bis 22.06.2007 (einschließlich) statt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen, die einer Beschlussfassung grundsätzlich im Wege stehen.

Der Regionalplan Region Unterer Neckar vom 16.03.1994 weist der Stadt Heidelberg im Stadtteil Rohrbach die Funktion Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen zu (Plankapitel 2.5.2). In der Teilfortschreibung des Regionalplanes Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 ist der Standort nicht als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Um die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes zu ermöglichen, ist eine Änderung des Teilregionalplans, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald und die Ausweisung eines entsprechenden Ergänzungsstandortes für diesen Teilbereich erforderlich. Der dahingehende Antrag der Stadt Heidelberg wurde mit Schreiben vom 25. Januar 2007 gestellt. Der Planungsausschuss des Verbands Region Rhein-Neckar hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans beschlossen. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.11.2007 mehrheitlich die Empfehlung zum Satzungsbeschluss gegenüber der Verbandsversammlung ausgesprochen und die Satzung zur 14. Änderung des Teilregionalplans für die Region Rhein-Neckar Odenwald, zur Ausweisung eines Ergänzungsstandortes in Heidelberg – Rohrbach gemäß Artikel 5 Absatz 2 des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz über die Zusammenarbeit bei der Raumordnung und Weiterentwicklung im Rhein-Neckar-Gebiet vom 26.07.2005 beschlossen.

## **2. Verfahren**

### ***Einleitungsbeschluss***

Der Einleitungsbeschluss gemäß Paragraph 12 Baugesetzbuch wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 23.05.2006 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 28.06.2006.

### ***Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung***

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 13.09.2006 bis 13.10.2006 statt. Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 13.09.2006 in der Presse öffentlich bekannt gemacht und zusammen mit dem Scoping-Termin am 28.09.2006 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraph 4 Absatz 1 fand parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 13.09.2006 bis 13.10.2006 statt. Am 28.09.2006 fand – gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – ein Erörterungstermin statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen zu den Bereichen Verkehr, Auswirkungen auf den Einzelhandel sowie dem Entgegenstehen des Regionalplans vorgebracht (Siehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Seite 40 folgende)

### **Beteiligung Bezirksbeirat Rohrbach**

Der Bezirksbeirat Rohrbach wurde in seinen Sitzungen am 20.07.2006 und am 06.12.2006 über das Vorhaben informiert.

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ wurde nach vorhergehender Beratung in den städtischen Gremien vom Gemeinderat in der Sitzung am 03.05.2007 beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des Paragraphen 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Auslegung der Planunterlagen einschließlich der eingeholten Gutachten und der umweltrelevanten Stellungnahmen zur Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet vom 21.05.2007 bis zum 25.06.2007 (einschließlich).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß Paragraph 4 Absatz 2 Baugesetzbuch) wurde zusammen mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden wurden mit Datum vom 16.05.2007 angeschrieben und mit Frist bis zum 22.06.2007 um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 1 der Drucksache beigefügt. Die Behandlung der einzelnen Anregungen mit einem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung liegt der Drucksache als Anlage 2 bei.

Ergänzend wurde zum Vorhaben Einzelhandelsmarkt gemäß Paragraph 12 Baugesetzbuch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen,
- die grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten,
- die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Rohrbach – „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel „vom 07.12.2007 kann gemäß des Beschlussvorschlages 2 als Satzung beschlossen werden.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg