

1. **Ergänzung** zur Drucksache: 0160/2010/BV  
Heidelberg, den 27.08.2010

Stadt Heidelberg  
Dezernat II  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan „Rohrbach, Nahver-  
sorgungszentrum“ mit örtlichen  
Bauvorschriften**  
**hier: Beschluss zur Offenlage, Stel-  
lungnahme zum Ergebnis der Be-  
handlung der Vorlage in den Be-  
zirksbeiräten Rohrbach und West-  
stadt/Südstadt**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behand- lung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung bzw. Kenntnis ge- nommen	Handzeichen
----------------	----------------	-----------------	--	-------------

Bauausschuss	14.09.2010	NOE	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	OE	O ja O nein O ohne	

### **Zusammenfassung der Information:**

*Der Bauausschuss sowie der Gemeinderat nehmen folgende ergänzende Information zur Kenntnis:*

*Die Bezirksbeiräte Rohrbach und Weststadt/Südstadt lehnten den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Rohrbach, Nahversorgungszentrum ab und bitten um eine Planung, die die Inhalte ihrer Anträge berücksichtigt.*

*Insgesamt wurden 4 Anträge gestellt und einstimmig oder mehrheitlich durch beide Bezirksbeiräte beschlossen (Vergleiche Beratungsergebnis aus der Sitzung der Bezirksbeiräte Rohrbach und Weststadt/Südstadt vom 21.07.2010.):*

- *Der Bezirksbeirat Rohrbach verlangt die gemeinsame Weiterführung der Bebauungspläne hinsichtlich des Nahversorgungszentrums und der Fußgänger-/Radfahrerbrücke Kirchheim/Rohrbach.*
- *Der Bezirksbeirat verlangt den Ausbau der verlängerten Sickingenstraße bis zum Gelände der Firma CNH Deutschland GmbH, um den gesamten Anlieferverkehr für die Grundstücke über diese Straße abwickeln zu können.*
- *Der Bezirksbeirat Rohrbach bittet um eine gemeinsame Fortführung der Planung für das Nahversorgungszentrum und die Fußgänger-/Radfahrerbrücke Kirchheim/Rohrbach zusammen mit dem Gebiet Holbeinring.*
- *Der Bezirksbeirat bittet zu prüfen, inwieweit der Abzug der US-Amerikaner Einfluss auf dieses Projekt haben könnte.*

*Die Anträge werden im Einzelnen beantwortet. Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung zuzustimmen und öffentlich auszulegen, damit für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Äußerung und Abgabe von Stellungnahmen besteht.*

## 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 3	+	<p>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken.</p> <p><b>Begründung:</b> Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Anforderungen des Einzelhandels ist eine zeitgemäße Erweiterung und Gestaltung der Nahversorgung im Zentrum Rohrbach nicht möglich. Durch die Ansiedlung eines qualitativ hochwertigen Einzelhandelsangebotes im Plangebiet wird in Verbindung mit der Aufgabe des Standortes an der Fabrikstraße eine zukunftsfähige Nahversorgung in integrierter Lage ermöglicht.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
SL 5 SL 6	+	<p>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen.</p> <p><b>Begründung:</b> Die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt auf einem gewerblich genutzten Grundstück in integrierter Lage und bezieht bestehende Einzelhandelsnutzungen mit ein.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
MO 7 MO 6	+	<p>„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr</p> <p><b>Begründung:</b> Die direkte Zuordnung der Nahversorgungsmöglichkeiten zu einer bestehenden Wohnbebauung (Quartier am Turm) in Verbindung mit einer neuen Fuß-/Radwegeverbindung nach Kirchheim bietet die Voraussetzungen zur Verkehrsvermeidung und Reduktion des motorisierten Verkehrs.</p>

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

Zielkonflikte sind erkennbar, aber nicht vermeidbar, letztendlich ist zum Satzungsbeschluss eine sachgerechte Abwägung zwischen unterschiedlichen Einzelinteressen zu treffen.



## II. Begründung:

### 1. Planungschronologie

Die Firma Reinhard Retail Center GmbH hat mit Kaufvertrag vom 26.10.2007 das Gelände der Firma Getränke Express GmbH an der Felix-Wankel-Straße 20 in Rohrbach erworben mit der Absicht, den bestehenden Rewe Lebensmittelmarkt von der Fabrikstraße dorthin zu verlagern und durch weitere Einzelhandelsangebote zu ergänzen.

Die privaten Entwicklungsabsichten sind mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Heidelberg vereinbar. Zur Umsetzung wurde am 05.05.2008 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt

und der Vorhabenträgerin geschlossen mit dem Ziel der anteiligen Übernahme von Planungskosten für die Aufstellung eines Bebauungsplans und dafür notwendiger Fachplanungen und Gutachten. Die Regelung zur Kostenteilung resultierte daraus, dass ein weitaus größeres Gebiet, welches mehr als die im Besitz des Investors befindlichen Grundstücke umfasst, städtebaulich überplant werden sollte. Der Abschluss des Planungskostenübernahmevertrags erfolgte erst, nachdem der Gemeinderat am 29.04.2008 diesem zugestimmt hatte.

Im Jahr 2008 wurde ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb mit vorab ausgewählten Teilnehmern zum Bau eines Nahversorgungszentrums am Standort Felix-Wankel-Straße durchgeführt, dessen Kosten in Gänze durch die Firma Reinhard Retail Center GmbH getragen wurden.

Am 22.10.2008 wurde in öffentlicher Sitzung der Bezirksbeirat Rohrbach über die mit dem Wettbewerb verfolgten städtebaulichen Ziele und das Wettbewerbsergebnis informiert. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Grundstück der Firma CNH Deutschland GmbH Bestandteil des Planungskonzeptes. Im Ergebnis der Diskussion wurde durch den Bezirksbeirat der Antrag gestellt, vor der Aufstellung eines Bebauungsplans ein Verkehrsgutachten über die dortigen Verkehrsströme erarbeiten zu lassen und die Konsequenzen für die bestehenden Gewerbebetriebe im Bereich Rohrbach Markt zu prüfen.

Am 02.12.2008 wurde dem Bauausschuss der Stadt Heidelberg eine Informationsvorlage zum Wettbewerbsergebnis vorgelegt.

Am 03.04.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rohrbach „Nahversorgungszentrum Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung im Bereich Fabrikstraße / Brechtelstraße“ einstimmig vom Gemeinderat gefasst. Der Bezirksbeirat Rohrbach hatte am 21.02.2008 und der Bauausschuss am 11.03.2008 den Aufstellungsbeschluss befürwortet. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasste 2 Teilbereiche. Ein Teilbereich umfasste die Flächen für das zukünftige Nahversorgungszentrum und die Fuß- und Radwegebrücke einschließlich angrenzender Flächen, der zweite Teilbereich umfasste das Grundstück des bestehenden REWE-Marktes an der Fabrikstraße einschließlich angrenzender Flächen. Schon mit der Herstellung des Planvorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Geltungsbereich reduziert auf den Teilbereich Nahversorgungszentrum und Fuß- und Radwegebrücke, da der zweite Teilbereich nunmehr im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan Holbeinring überplant wird.

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen und des Erörterungstermins vom 30.07.2009 sowie der Auseinandersetzung mit den Sachfragen wurde die Planung gegenüber dem Stand des Vorentwurfs in verschiedenen Punkten verändert. Die Zahl der im Nahversorgungszentrum geplanten Märkte wurde von 4 auf 3 Märkte, die Verkaufsfläche von 6.300m<sup>2</sup> auf 6.000m<sup>2</sup> verringert. Die Andienung des Nahversorgungszentrums wurde mit einer Führung über die Felix-Wankel-Straße neu konzipiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll nun geteilt werden in einen Teil Nahversorgungszentrum und in einen Teil Fuß- und Radwegebrücke und in 2 selbständigen Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

**2. Antrag des Bezirksbeirats Rohrbach nach gemeinsamer Weiterführung der Bebauungspläne hinsichtlich des Nahversorgungszentrums und der Fußgänger-/Radfahrerbrücke Kirchheim/Rohrbach**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Kirchheimer Seite sind Sachfragen noch nicht gelöst. Es ist zu entscheiden, ob ein dringend notwendiger Neubau der Kita Hardtstraße 10 am jetzigen Standort erfolgen soll, oder eine Standortverlagerung stattfinden kann. Zur Lösung des Problems sind Standortuntersuchungen und ein Variantenvergleich auch bezüglich der Kosten erforderlich.

Die Brückenplanung ist nicht so weit konkretisiert, dass eine Festsetzung in einem Bebauungsplan erfolgen kann. Es sind die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens erforderlich und die Mittelbereitstellung im städtischen Haushalt.

**3. Forderung nach Ausbau der verlängerten Sickingenstraße bis zum Gelände der Firma CNH Deutschland GmbH, um den gesamten Anlieferverkehr für die Grundstücke über diese Straße abwickeln zu können**

Nachdem ursprünglich zum Stand des Realisierungswettbewerbs eine Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Gelände der Firma CNH Deutschland GmbH Gegenstand der Planungen war, gibt es in der Zwischenzeit eine andere Einschätzung der Situation. Die Leistungsfähigkeit der Felix-Wankel-Straße ist gegeben. Eine zusätzliche Verkehrsanbindung der Firma CNH Deutschland GmbH über die Sickingenstraße ist nicht erforderlich. Die ursprüngliche Überlegung stellte ein Angebot dar, den durch den Betrieb verursachten Wirtschaftsverkehr aus dem Straßennetz des Quartiers am Turm herauszunehmen, ohne dass dafür ein zwingendes Erfordernis bestand. Das Unternehmen selbst hatte kein Interesse an einer solchen Lösung, weil die Betriebsabläufe und die innere Organisation auf die Zufahrt an der Felix-Wankel-Straße ausgerichtet sind.

Der Wirtschaftsverkehr des Nahversorgungszentrums kann nicht über eine Verlängerung der Sickingenstraße zufahren, da dafür keine mögliche Trassierung gefunden werden konnte. Ein vorhandenes Obdachlosenheim, Geländeauffüllungen und eine 110 kV-Leitung stehen einer möglichen Trassierung einer Anlieferstraße nördlich des Nahversorgungszentrums entgegen.

Mit der Reduzierung der Planung von 4 auf 3 Märkte (Wegfall des Biofachmarktes) ist keine Erhöhung des Lieferverkehrs gegenüber der jetzigen Situation festzustellen. Im Augenblick sind ein Aldi und ein Getränkemarkt bereits vorhanden, die Nutzung eines ehemals vorhandenen Großhandelsmarktes wurde aufgegeben (die vorhandene Halle wird augenblicklich temporär zwischengenutzt), kann aber jederzeit wieder aufgenommen werden.

Es wird festgestellt, dass eine Führung des Anlieferverkehrs über eine Verlängerung der Sickingenstraße aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Flüssigkeit des Verkehrs nicht erforderlich ist.

**4. Bitte nach einer gemeinsamen Fortführung der Planung für das Nahversorgungszentrum und die Fußgänger-/Radfahrerbrücke Kirchheim/Rohrbach zusammen mit dem Gebiet Holbeinring.**

Es ist ausreichend, zügig Planungskonzepte für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Holbeinring zu entwickeln und auf Paßfähigkeit zum Gesamtverkehrskonzept Quartier am Turm abzuprüfen. Es ist nicht zwingend erforderlich, beide Planverfahren miteinander zu verknüpfen, was nur zu ungewollten zeitlichen Verzögerungen führen wird.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch eine Neubebauung mit Wohngebäuden auf der Fläche des zur Schließung vorgesehenen REWE-Marktes an der Fabrikstraße ist in der Verkehrsun-

tersuchung des Planungsbüros Von Mörner+Jünger bereits mit einer Kapazität von 150 Wohneinheiten berücksichtigt.

Die vorhandenen leer stehenden 192 Wohneinheiten, die im ehemaligen Mark-Twain-Village bezogen werden können, waren auch zum Zeitpunkt der Nutzung durch die US-Army durch Familien bewohnt, so dass hier keine zusätzlichen Verkehre entstehen.

**5. Bitte um Prüfung, inwieweit der Abzug der US-Amerikaner Einfluss auf dieses Projekt haben könnte**

Durch den Abzug der Amerikaner werden in Rohrbach und Südstadt Flächen zur zivilen Nutzung frei. Im Ergebnis sind der Stadtentwicklungsplan und das Modell Räumlicher Ordnung sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Heidelberg fortzuschreiben. Die künftige zivile Nutzung verstärkt den Bedarf der Nahversorgung.

gezeichnet

In Vertretung

Dr. Joachim Gerner  
Bürgermeister