

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Rohrbach,  
Nahversorgungszentrum"  
hier: Beschluss zur Offenlage**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. Oktober 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach, Weststadt/Südstadt	21.07.2010	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bauausschuss	14.09.2010	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Rohrbach – Nahversorgungszentrum“ und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.06.2010.*

*2. Der Gemeinderat billigt die Begründung und den in der Begründung enthaltenen Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 30.06.2010.*

*3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Geotechnik, Bodenkunde, Grundwasser, Geotopschutz, Immissionen aus dem Bahnbetrieb, Waldflächen, Schallimmissionsplan, Naturschutz, Landschaftspflege, Altlasten, Niederschlagswasserbewirtschaftung. Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen: Auswirkungen Einzelhandel, Verkehrsuntersuchung, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen, ökologische Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Prüfung/Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Freiflächenplanung.*

### **Anlagen zur Drucksache:**

<b>Num- mer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplanentwurf
A 2	Begründung
A 3	Stellungnahmen
A 4	Stellungnahmen
A 5	Einzelhandelsgutachten
A 6	Verkehrsuntersuchung
A 7	Orientierende Untersuchungen
A 8	Orientierende Untersuchungen
A 9	Plan Büro Plessing
A 10	Freiflächenplanung
A 11	1. Ergänzung zur Drucksache 0160/2010/BV
A 12	Inhaltlicher Antrag der AG GAL/HD P&E mit Datum vom 21.09.2010 - Tischvorlage im Gemeinderat am 30.09.2010
A 13	Inhaltlicher Antrag der AG GAL/HD P&E mit Datum vom 29.09.2010 - Tischvorlage im Gemeinderat am 30.09.2010 - AKTUALISierter STAND -
A 14	Inhaltlicher Antrag der Grünen / gen.hd vom 30.09.2010 - Tischvorlage im Gemeinderat am 30.09.2010 -
A 15	Inhaltlicher Antrag der SPD vom 30.09.2010 - Tischvorlage im Gemeinderat am 30.09.2010 -
A 16	Inhaltlicher Antrag der Grünen / gen.hd vom 30.09.2010 - Tischvorlage im Gemeinderat am 30.09.2010 -

# Sitzung der Bezirksbeiräte Rohrbach und Weststadt/Südstadt vom 21.07.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung der Bezirksbeiräte Rohrbach und Weststadt/Südstadt vom 21.07.2010

## 1 **Beschlussplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“** **hier: Beschluss zur Offenlage** Beschlussvorlage 0160/2010/BV

Die Pläne zum Tagesordnungspunkt sind im Sitzungsraum ausgehängt.

Herr Schmidt fragt nach der Befangenheit. Es wird keine angezeigt.

Frau Sachtlebe, Stadtplanungsamt, zeigt anhand des ausgehängten Planes das Gebiet mit den derzeitigen Gebäudebeständen und Besonderheiten auf. Sie weist auf die aktuelle Entwicklung hin, dass Nahversorgungszentren entstehen und Märkte gemeinsam agieren. Im geplanten Nahversorgungszentrum werden ein REWE-Markt mit Shopzone, ein Aldi-Markt und ein dm-Markt untergebracht sein. Dafür wird der vorhandene REWE-Markt an der Fabrikstraße geschlossen und der Getränkemarkt an der Felix-Wankel-Straße aufgegeben. Anstelle des REWE-Marktes an der Fabrikstraße ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Da die Planung für die Fußgänger-/Radweg-Brücke nach Kirchheim noch nicht so weit fortgeschritten ist, sollen der Geltungsbereich des Bebauungsplans geteilt und die beiden Verfahren getrennt zur Satzung geführt werden. Der Kundenparkplatz des Nahversorgungszentrums wird an die Sickingenstraße und an die Felix-Wankel-Straße angebunden. Den Anlieferverkehr über die Sickingenstraße zu führen, ist aufgrund verschiedener Baubehinderungen wie die vorhandene Obdachlosenunterkunft, Geländeauffüllungen, Kampfmittelverdachtsfläche (Entsorgungsfläche) und vor allem wegen der vorhandenen 110 kv-Leitung nicht möglich. Vorgesehen ist eine Zufahrt des Lieferverkehrs über die Felix-Wankel-Straße. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Anlieferungsverkehr gegenüber heute nicht erhöhen wird. Die Verlängerung der Sickingenstraße soll den Charakter einer öffentlichen Straße haben. Über einen städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Investor die Kosten trägt und die Straße an die Stadt Heidelberg übertragen wird. Die verbleibende Fläche ist neu zu gestalten als öffentliche Grünanlage und Ausgleichsfläche mit einer darin geführten stadtteilübergreifenden Radwegeverbindung. Geplant ist eine Vernetzung mit der Brücke nach Kirchheim. Es soll eine transparent gestaltete Grünanlage mit Spielangeboten für Kinder und Jugendliche entstehen. Die Planung ist im Bebauungsplan nicht detailliert festgelegt, wird aber den Vorschlägen des Freiflächenplans folgen. Außer dem Grundstück für den Bau des Nahversorgungszentrums sind zwei weitere Grundstücke als Gewerbegebiet beziehungsweise als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

### Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Rohrbach: Bezirksbeirat Stein, Bezirksbeirat Fuchs, Bezirksbeirat Dr. Richter, Bezirksbeirat Knauber, Stadtteilvereinsvorsitzender Frauenfeld

Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt: Bezirksbeirat Dr. Keyl, Bezirksbeirätin Glitscher, Bezirksbeirätin Dr. Röper

Im Meinungsaustausch werden folgende Punkte angesprochen:

- Ausgewiesene Parkflächen scheinen zu knapp
- Die US-Liegenschaften sind zu berücksichtigen (neue Flächen, Wohnraum und neu errechnetes Einkaufspotential)
- Felix-Wankel-Straße hat nicht die Kapazität für den Anlieferungsverkehr
- Auswirkungen der Belastungen im Boden auf die Menschen und die Lebensmittel
- Konkurrenzbeziehung zum Einzelhandel im Kern von Rohrbach mit der Befürchtung, dass kleinere Läden sich auf Dauer nicht halten werden können
- Was geschieht mit dem bisherigen REWE-Gelände (Wohnbebauung, Verdichtung)?
- Nahversorgungszentrum hätte schon bei der Ursprungsplanung für das Quartier am Turm eingeplant werden müssen
- Welche Planungen sind für den Bereich Holbeinring vorgesehen?

Frau Sachtlebe geht auf die Fragen des Bezirksbeirates ein und beantwortet diese. Unter anderem werde das Nahversorgungszentrum nicht als Konkurrenz zu Rohrbach Markt gesehen, da dieser auf ein anderes Einkaufserlebnis ausgerichtet sei, ganz im Gegensatz zu Rohrbach Süd.

Bezirksbeirat Knauber führt aus, dass er der Durchführung zustimmen könne, wenn die Planung modifiziert werde. Hierzu zählen die Gewährleistung einer gemeinsamen Weiterführung der Bebauungspläne hinsichtlich der Fußgänger-/Radfahrerbrücke und die Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Gelände der Firma CNH Deutschland GmbH.

Stadteilvereinsvorsitzender Frauenfeld fügt hinzu, dass der Bebauungsplan „Holbeinring“ ebenfalls in dieser Planung zu berücksichtigen sei.

Der Vorsitzende stellt den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis Rohrbach: einstimmig abgelehnt**

**Abstimmungsergebnis Weststadt/Südstadt: abgelehnt mit 11:0:1 Stimmen**

Bezirksbeirat Knauber (Rohrbach) stellt folgende **Anträge:**

Der Bezirksbeirat Rohrbach verlangt die gemeinsame Weiterführung der Bebauungspläne hinsichtlich des Nahversorgungszentrums und der Fußgänger/Radfahrerbrücke Kirchheim/Rohrbach.
---

**Abstimmungsergebnis Rohrbach: einstimmig beschlossen**

**Abstimmungsergebnis Weststadt/Südstadt: beschlossen mit 11:0:1 Stimmen**

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.
---

**Abstimmungsergebnis Rohrbach: einstimmig beschlossen**

**Abstimmungsergebnis Weststadt/Südstadt: beschlossen mit 9:0:3 Stimmen**

Der Bezirksbeirat Rohrbach bittet um eine gemeinsame Fortführung der Planungen für das Nahverkehrszentrum und die Fußgänger/Radfahrerbrücke Kirchheim/Rohrbach zusammen mit dem Gebiet „Hohlbeinring“.

**Abstimmungsergebnis Rohrbach: einstimmig beschlossen**

**Abstimmungsergebnis Weststadt/Südstadt: beschlossen mit 9:0:3 Stimmen**

Bezirksbeirat Dr. Keyl (Weststadt/Südstadt) stellt den **Antrag:**

Der Bezirksbeirat bittet zu prüfen, inwieweit der Abzug der US-Amerikaner Einfluss auf dieses Projekt haben könnte.

**Abstimmungsergebnis Weststadt/Südstadt: beschlossen mit 5:0:7 Stimmen**

**Abstimmungsergebnis Rohrbach: beschlossen mit 6:2:4 Stimmen**

Die Mitglieder des Bezirksbeirates Rohrbach entsenden Bezirksbeirat Knauber und die Mitglieder des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt Bezirksbeirat Guericke in den Bauausschuss am 14.09.2010.

**Beschlussempfehlung der Bezirksbeiräte Rohrbach und Weststadt/Südstadt**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach und der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt lehnen den vorliegenden Bebauungsplan „Rohrbach – Nahverkehrszentrum“ ab und bitten um eine Planung, die die Inhalte ihrer Anträge berücksichtigt.*

gezeichnet  
Hans Joachim Schmidt

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung abgelehnt

## Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2010

### 1.2 **Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“** hier: Beschluss zur Offenlage Beschlussvorlage 0160/2010/BV

Die Tagesordnungspunkte 1.1 Städtebaulicher Vertrag in Form eines Realisierungsvertrages zum Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ 0262/2010/BV und 1.2 Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ hier: Beschluss zur Offenlage 0160/2010/BV werden nunmehr zusammen beraten.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage zur Befangenheit für beide Tagesordnungspunkte. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Jünger vom Planungsbüro Von Mörner + Jünger erläutert die frühere, aktuelle und zukünftige Verkehrssituation. Die Straßen und Knotenpunkte können den durch die Neubebauung hinzugekommenen und den zusätzlich durch das Bauvorhaben zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Zwei Märkte sind bereits am beziehungsweise in der Nähe des Standortes vorhanden, neu hinzu kommt ein Drogeriefachmarkt. Der Anlieferverkehr hat sich durch die Schließung eines Getränkemarktes an diesem Standort deutlich verringert und wird nach Befragung der Marktbetreiber auch zukünftig auf diesem Niveau bleiben.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt Herrn Knauber vom Bezirksbeirat Rohrbach und Herrn Guericke vom Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt, die in den Bauausschuss entsandt wurden.

Herr Knauber trägt die Gründe vor, die zur Ablehnung der Zustimmung geführt haben. Die Verkehrssituation durch die Märkte wird insbesondere durch den Anlieferverkehr als belastend empfunden. Die Punkte, die eine vom Bezirksbeirat geforderte Verlängerung der Sickingenstraße bis zur Firma CNH verhindern, müssen lösbar sein. So kann der vorhandene Hügel abgetragen und die störende Leitung verlegt beziehungsweise durch eine Straße überbaut werden. Das Obdachlosenheim könnte auch ins Mörgelgewann eingegliedert werden. Die Brückenplanung soll gleichzeitig weiterbetrieben werden, da die Brücke dringend benötigt wird. Eine Abtrennung des Bebauungsplanes wird deshalb abgelehnt.

Herr Guericke ergänzt, dass die Süd- und Weststadt durch den Markt nicht berührt ist. In Solidarität wurde die Abstimmung des Bezirksbeirates Rohrbach jedoch unterstützt. Ergänzend wurde die Einbeziehung der Entwicklung der amerikanischen Liegenschaften als erforderlich gesehen.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Spinnler, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Jakob, Stadtrat Lachenauer

#### Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Kann durch eine Verringerung der Parkplätze eine Zufahrt des Lieferverkehrs über die Sickingenstraße möglich gemacht werden?
- Erschließungskosten
- Ist die Leitungsverlegung für die Brücke später auch erforderlich?

- Neue Bewohner rechnen mit der Brücke und der Radverbindung. Der Bebauungsplan für die Fuß- und Radwegbrücke muss zeitgleich weiterbearbeitet werden.
- Bewohner begrüßen das Nahversorgungszentrum und wünschen sich schnelle Umsetzung. Diese schnelle Umsetzung ist nur durch Teilbebauungspläne zu erreichen.
- Sorgen der Anwohner bezüglich der Verkehrsbelastung sind nachvollziehbar.
- negative Auswirkungen auf Rohrbach Markt und Ortskern
- Wegfall des ursprünglich geplanten Biofachmarktes ist für Ortskern Kirchheim positiv.
- Weiteres Zuwarten ist Investor nicht zuzumuten. Verlässlichkeit auf Entscheidungen des Gemeinderates ist für Menschen, die Ideen haben und diese umsetzen wollen, wichtig.
- Die zusätzliche Zufahrt über die Sickingenstraße verbessert die Verkehrssituation, es ergibt sich keine Verschlechterung.
- Eine Verlagerung des Obdachlosenheims ist zeitnah nicht zu erreichen, kein Stadtteil wird bereit sein, es aufzunehmen.
- Größe des Bauwerks
- Wird ein Nahversorgungszentrum in dieser Größe benötigt oder werden dadurch Kunden aus anderen Stadtteilen angezogen?
- Es entsteht kein neues Nahversorgungszentrum, sondern lediglich die Verlagerung eines bestehenden.
- Durch den Abzug der Amerikaner entsteht zusätzlich ein höherer Bedarf für ein Nahversorgungszentrum.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist darauf hin, dass unterschiedliche Planreife bestehen und eine weitere Verzögerung dazu führen kann, dass der Investor die Planung zu dem jetzt umsetzbaren Nahversorgungszentrum aufgibt. Eine Nutzung des Geländes mit dem bestehenden Baurecht als Industriegebiet, könnte zu deutlich mehr Belastung führen.

Der Lieferverkehr wird vor Öffnung der Märkte wahrscheinlich eher über die Sickingenstraße und den Parkplatz anfahren. Die erforderliche Parkplatzanzahl ist jedoch herzustellen. Eine Verlängerung der Sickingenstraße zu Firma CNH ist angesichts der zu erwartenden Verkehrsentwicklung nicht erforderlich und damit nicht zu rechtfertigen. Die Brückenplanungen werden durch die Teilung der Bebauungsplanverfahren nicht aufgehoben, sondern lediglich in einem getrennten Verfahren weitergeführt. Für die Verlagerung des Obdachlosenheims, das auch die städtische Wärmestube enthält, wurde trotz intensiver Suche vorerst kein anderer geeigneter Standort gefunden. Das Nahversorgungsgutachten kommt auch zum Ergebnis, dass sich keine negativen Auswirkungen auf den Ortskern ergeben. Das geplante Gebäude wird kleiner als das Gebäude der Firma CNH ausfallen. Es fügt sich in der Randlage eines Industriegebietes ein.

Nach Aussprache über die von den Bezirksbeiräten vorgetragene Punkte stellt Herr Erster Bürgermeister Stadel fest, dass über die Anträge der Bezirksbeiräte nicht mehr abgestimmt werden muss. Er stellt nunmehr den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 08 Nein 01 Enthaltung 02*

## Sitzung des Gemeinderates vom 30.09.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.09.2010:

- 11 **Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“**  
**hier: Beschluss zur Offenlage**  
Beschlussvorlage 0160/2010/BV

Der Tagesordnungspunkt 11 wird zusammen mit dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt 10 „Städtebaulicher Vertrag...zum Bebauungsplan Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ aufgerufen und beraten, jedoch getrennt zur Abstimmung gestellt.

Die in der Diskussion angesprochenen Standpunkte sind beim Tagesordnungspunkt 10 aufgeführt.

Folgende als Tischvorlagen verteilte **Anträge** wurden eingebracht:

**Gemeinsamer Antrag** von SPD, GAL und HD P & E (Anlage 13 und 15):

Die verlängerte Sickingenstraße soll bis zum Gelände der Firma CNH Deutschland GmbH verlängert werden, um den gesamten Anlieferverkehr für die Grundstücke über diese Straße abwickeln zu können.

**Hilfsweise** stellt die Arbeitsgemeinschaft GAL / HD P & E folgenden **Antrag** (Anlage 13):

Nach einer Einführungsphase soll eine Verkehrszählung in der Felix-Wankel-, Fabrik- und Sickingenstraße mit der Option eines Ausbaus der Sickingenstraße nach Westen bis zum Gelände der Firma CNH durchgeführt werden.

**Sachantrag** von B 90/Die Grünen und generation.hd (Anlage 14):

1. Die Verwaltung wird aufgefordert, erneut eine Bürgerversammlung für die Bewohner des Eichendorff-Forums und die des Quartiers am Turm zu Fragen der Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum (NVZ) einzuberufen.

2. Es sind in der Felix-Wankel-Straße Querungshilfen – zum Beispiel Zebrastreifen – anzubringen, um allen Fußgängern und Radfahrern eine sichere Überquerung der Straße zu ermöglichen. Das Parken in der Felix-Wankel-Straße ist zu regeln, um den Straßenraum überschaubar und sicher zu gestalten.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den gemeinsamen **Antrag** von SPD, GAL und HD P & E **abstimmen**:

Die verlängerte Sickingenstraße soll bis zum Gelände der Firma CNH Deutschland GmbH verlängert werden, um den gesamten Anlieferverkehr für die Grundstücke über diese Straße abwickeln zu können.

**Abstimmungsergebnis:** mit 13 : 19 : 9 Stimmen **abgelehnt**

Stadträtin Paschen formuliert den **Hilfsantrag** um:

Nach einer Einführungsphase von einem halben Jahr soll eine Verkehrszählung in der Felix-Wankel-, Fabrik- und Sickingenstraße durchgeführt werden.

Danach verständigt sich die Arbeitsgemeinschaft GAL und HD P & E darauf, den Antrag nicht mehr zur Abstimmung zu stellen.

Bezugnehmend auf den Sachantrag von B 90/Die Grünen und generation.hd teilt Oberbürgermeister Dr. Würzner mit, dass diese nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens seien und im Rahmen des Verfahrens von der Verwaltung bearbeitet werden, da es sich hierbei um verkehrsrechtliche Zuständigkeiten handle. Sie werden daher nicht zur Abstimmung gestellt.

Somit stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung **mit der Zusage**, während der Offenlegungsphase **eine Informationsveranstaltung für die Bürger durchzuführen**, zur Abstimmung.

#### **Beschluss des Gemeinderates:**

1. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Rohrbach – Nahversorgungszentrum“ und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.06.2010.*
2. *Der Gemeinderat billigt die Begründung und den in der Begründung enthaltenen Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 30.06.2010.*
3. *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Geotechnik, Bodenkunde, Grundwasser, Geotopschutz, Immissionen aus dem Bahnbetrieb, Waldflächen, Schallimmissionsplan, Naturschutz, Landschaftspflege, Altlasten, Niederschlagswasserbewirtschaftung. Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen: Auswirkungsanalyse Einzelhandel, Verkehrsuntersuchung, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen, ökologische Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Prüfung/Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Freiflächenplanung.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
*Ja 29 Nein 5 Enthaltung 6*

## A. 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	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken. <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. <b>Ziel/e:</b>
SL 5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt auf einem gewerblich genutzten Grundstück in integrierter Lage und bezieht bestehende Einzelhandelsnutzungen mit ein. <b>Ziel/e:</b>
MO 7 MO 6	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr <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.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Planungsanlass und Planungsziele

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen (Furukawa) und Errichtung eines Wohnquartiers (Quartier am Turm) sollen weitere im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“ von 1969 verbliebene Flächen städtebaulich aufgewertet und das dafür notwendige Planungsrecht geschaffen werden.

Mit der Schließung eines Getränkemarktes auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/6 eröffnet sich die Möglichkeit, den Bereich zwischen dem Gebiet Im Bosseldorn und dem Quartier am Turm städtebaulich neu zu ordnen. Planungsziel ist der Bau eines Nahversorgungszentrums am Standort Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße. Im Mittelpunkt der geplanten Einzelhandelsnutzung steht die Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Grundversorgung. Ein auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/6 vorhandener ALDI-Markt wird abgebrochen und in den Neubau des Nahversorgungszentrums integriert. Die Anforderungen eines zukunftsfähigen und städtebaulich hochwertigen Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße wurden im Rahmen eines architektonischen Realisierungswettbewerbs bestimmt.

Der zurzeit an der Fabrikstraße gelegene REWE-Markt soll auf das Grundstück des geplanten Nahversorgungszentrums verlagert werden. Mit der Verlagerung des Marktes ist das Grundstück an der Fabrikstraße für eine neue Entwicklung vorgesehen.

Im Zuge der Entwicklung des Areals des Nahversorgungszentrums eröffnen sich neue Möglichkeiten zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zwischen den in den Ausgleichsflächen Bahnstadt geschaffenen Wegeflächen und dem Quartier am Turm mit Weiterführung in der Konrad-Zuse-Straße. Eine Neugestaltung des Bereichs zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg und dem zukünftigen Nahversorgungszentrum ist unabdingbar. Eine vorhandene Erdaufschüttung -diese war als Rampenaufleger für die ehemals geplante Autobrücke in diesem Bereich gedacht- ist abzutragen.

Die Stadt Heidelberg hat von den früheren Planungsüberlegungen zur Verlängerung der Sickingenstraße bis in den Stadtteil Kirchheim mit Anschluss an die Schwetzingen Straße Abstand genommen. Die seit knapp 40 Jahren angedachte Verbindung der Stadtteile Rohrbach und Kirchheim in Verlängerung der Sickingenstraße soll entsprechend den heutigen Planungen durch den Neubau einer Fuß- und Radwegbrücke geschaffen werden.

Im Jahr 2007 wurde ein Wettbewerb für den Neubau der Fuß- und Radwegbrücke zwischen Rohrbach und Kirchheim durchgeführt. Das Projekt ist allerdings noch nicht so weit gediehen, dass eine Änderung des Bebauungsplans auch für diesen Teil vorgenommen werden kann.

Deshalb wird der Plangeltungsbereich gegenüber dem Stand des Aufstellungsbeschlusses und dem Stand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit reduziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, dessen öffentliche Auslegung jetzt beschlossen werden soll, umfasst im Wesentlichen nur noch das Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum und angrenzende Grundstücke sowie den Lückenschluss im Fuß- Radwegenetz zwischen den Ausgleichsflächen der Bahnstadt und dem Quartier am Turm. Der Bebauungsplan soll unter dem Namen „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ bis zur Satzung geführt werden.

Der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in den Plangeltungsbereich einbezogene Teil der Fuß- und Radwegebrücke Rohrbach-Kirchheim und der nördlich der Straße Im Franzosengewann gelegenen Grundstücke wird abgetrennt und in einem gesonderten Planverfahren weitergeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ werden Teilbereiche zweier wirksamer Bebauungspläne

- Bebauungsplan 06.08.00 „Sickingenstraße“, Datum der Rechtskraft 13.06.1969
- Bebauungsplan 06.08.01 „Sickingenstraße, Änderung verschiedene Flurstücke“, Datum der Rechtskraft 01.07.1998)

überplant und geändert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,1 ha.

## **2. Stand des Verfahrens**

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 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.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines Erörterungstermins am 30.07.2009 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2009 zur Planung beteiligt. Sie wurden aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB zu äußern und sie waren ebenfalls zur Teilnahme am Erörterungstermin am 30.07.2009 eingeladen.

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. Der Geh- Radweg wurde von der Ostseite des Nahversorgungszentrums auf die Westseite verlegt und die Andienung des Nahversorgungszentrums mit einer Führung über die Felix-Wankel-Straße neu konzipiert.

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

Von den zum Bebauungsplan vorliegenden Gutachten wird das Einzelhandelsgutachten in der aktuellen Fassung vom Juni 2010 der Vorlage beigelegt. Das ältere Gutachten aus dem Jahr 2009 war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung und kann auf Wunsch im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Das Verkehrsgutachten wird wegen seines Umfangs ohne Pläne, Anhänge und Bilder der Vorlage beigelegt, von den Bodengutachten werden die Textteile beigelegt, vom Ökologische Gutachten die 3 Pläne aus dem aktuellen Gutachten vom Juni 2010.

Alle Gutachten können im Stadtplanungsamt vollumfänglich eingesehen werden.

gezeichnet  
Bernd Stadel