

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 "Wieblingen
Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel"
1. Änderung zur Verlagerung eines Bau-
und Gartenmarktes
hier: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	13.01.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	18.01.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.02.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Wieblingen und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.12.2010.*
- 2. Der Gemeinderat billigt die Begründung und den in der Begründung enthaltenen Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 13.12.2010.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen
Wasserschutzgebiet/Wasserschutzzone, Natur- und Artenschutz (geschützte Tierarten), Geotechnik, Grundwasserflurabstand, Bodenkunde, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotopschutz, Immissionen aus dem Bahnbetrieb, Lärmbelastungen aus dem Bau- und Gartenmarkt, Verkehrserschließung, notwendige Änderungen der Verkehrsinfrastruktur, Trassenfreihaltung für den zukünftigen Anschluss der Bahnstadt an die B 37/A656. Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen: Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung / Artenschutzrechtliche Untersuchung, Verkehrsgutachten zur Erschließung des Hornbach- Baumarktes Wieblingen, Vorplanung Knotenausbau Wieblinger Weg / Auffahrtsrampe zur B37, schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg, Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 13.12.2010
A 02	Entwurf der Begründung mit Datum vom 13.12.2010
A 03	Entwurf des Umweltberichts als Bestandteil der Begründung mit Datum vom 13.12.2010
A 04	Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
A 05	Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Datum vom 13.12.2010
A 06	Grünordnungsplan, Bestandsplan vom 13.12.2010
A 07	Grünordnungsplan, Neuplanung vom 13.12.2010
A 08	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) , September 2010
A 09	Verkehrsgutachten Erschließung Hornbach- Baumarkt Wieblingen, April 2010
A 10	Vorplanung Knotenausbau Wieblinger Weg / Auffahrtsrampe zur B37, Dezember 2010
A 11	Schalltechnische Untersuchung September 2010
A 12	Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg, Februar 2009
A 13	Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse , Dezember 2009

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:
QU 1	+	Investitionen fördern Begründung: Durch die Verlagerung eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes an einen auf Dauer funktionsfähigen Standort werden Bauinvestitionen, Verbesserungen der Infrastruktur und die Sicherung von Arbeitsplätzen gefördert.
AB 5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Das Oberzentrum Heidelberg verfügt derzeit im Bau- und Gartenmarktsortiment über einen sehr geringen Zentralitätswert von 55, der auf hohe Kaufkraftverluste bei gleichzeitig geringen Zuflüssen hindeutet. Durch die vorliegende Planung wird die Einzelhandelsstruktur in diesem Sortimentsbereich gestärkt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ ist die Absicht der Hornbach Immobilien AG, Bornheim, ihren seit zwanzig Jahren in Heidelberg ansässigen Bau- und Gartenfachmarkt in ein innenstadtnahes Areal mit guter innerstädtischer und regionaler Verkehrsanbindung zu verlegen.

Die Hornbach Immobilien AG will vom beengten Standort an der Eppelheimer Straße an einen neuen, gut erschlossenen und großzügigen Standort wechseln, um Verkaufsflächengröße, Angebotspalette und Warenpräsentation für heutige und zukünftige Kundenansprüche neu auslegen zu können.

Bei dem Planstandort handelt es sich um ein unmittelbar am westlichen Stadteingang Heidelbergs zwischen A 656 / B 37 und dem Wieblinger Weg am zukünftigen BAB-Anschluss der Bahnstadt gelegene Fläche, die bisher teils gewerblich/industriell genutzt wird, teils Brachland ist und im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Planziel ist die bauplanungsrechtlich gebotene Umwidmung des bestehenden Gewerbegebiets zu einem „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt“ im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀), um das Baurecht für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt mit Baustoffhandel einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 13.000 m².

In die zugelassene Verkaufsfläche einbezogen ist eine temporäre Freiverkaufsfläche auf einem Teil des Parkplatzes (Doppelnutzung) mit 2.000 m² in Eingangsnähe. Bestandteil des

Baumarktes ist ein Baustoff Drive-In. Es handelt sich um eine Angebotsform, die sich vor allem an Kleingewerbetreibende, Handwerker und Heimwerker wendet. Hier werden ausschließlich schwere Baustoffe und Ausbaumaterialien vorgehalten, die direkt in die Kundenfahrzeuge geladen werden.

Mit der Verlagerung des Baumarkts wird die Verkaufsfläche am Standort Eppelheimer Straße ersatzlos entfallen.

2. Städtebauliche Situation und vorangegangene Städtebauliche Voruntersuchungen

Der Bereich am Rittel liegt siedlungsstrukturell im Übergangsbereich von der äußeren Stadt zur Peripherie. Er ist durch heterogene Baustrukturen geprägt, die durch stark bewachsene Grünbereiche entlang der Bundesstraße 37 durchbrochen werden. Insgesamt lassen sich weder durch die Bauweise, durch Gebäudehöhen noch durch die Gebäudekubaturen gebietstypische Gemeinsamkeiten erkennen. Die Bundesstraße 37 als zentrale westliche Verkehrsanbindung der Kernstadt hat eine stark ausgeprägte Trennwirkung. Diese resultiert nicht nur aus der Straßenbreite und der hohen Verkehrsbelastung, sondern insbesondere auch durch deren Höhenverlauf. Stadträumliche und funktionale Verknüpfungen existieren zurzeit nicht.

Gleichwohl bildet der Bereich am Rittel den westlichen Stadteingang Heidelbergs. Als solcher prägt er das Bild der Stadt. Dass dieses Bild der Verbesserung bedarf, bleibt unstrittig. Aus diesem Grunde hatte die Verwaltung in 2001 das Städtebaubüro Albert Speer und Partner mit der Ausarbeitung einer Studie beauftragt. Die „Baumassenstudie Westlicher Stadteingang“ (Drucksache 5035/2002) wurde im März / April 2002 den gemeinderätlichen Gremien zur Kenntnis gegeben. Als zentrales Element der Neugestaltung des westlichen Stadteingangs schlug das Büro den Umbau des Knotenpunktes Rittel zu einem Kreisverkehrsplatz vor. Des Weiteren sollte die städtebauliche Situation durch gezielte Baumaßnahmen aufgewertet werden. Städtebauliche Dominanten sollten sparsam und gezielt an der richtigen Stelle als Gestaltungselement eingesetzt werden. So sollte nach Auffassung von Albert Speer und Partner der damals geplante Büroturm der Fachhochschule nicht an der Ludwig-Guttman-Straße errichtet werden, sondern an einer stadträumlich prominenten Stelle nordöstlich des Kreisverkehrs.

Einige dieser Vorschläge haben sich im Nachhinein als nicht realisierbar beziehungsweise mittlerweile als überholt heraus gestellt.

3. Änderung des städtebaulichen Ansatzes

Zwischen dem Autobahnkreuz und der Wohnbebauung Wieblingen wird die autobahnähnliche Bundesstraße B37 auf einer Böschung liegend oberhalb des natürlichen Geländeverlaufs in die Stadt hineingeführt. An diesem Punkt eröffnen sich Blickbeziehungen auf die umgebende Landschaftssituation und tiefer gelegene bauliche Nutzungen. Das architektonische Konzept für die Gestaltung des Gebäudes und des Baumarktgeländes soll auf diese eher landschaftlich geprägte Situation eingehen und durch eine anspruchsvolle Dachlandschaft und Grüngestaltung einen besonderen Akzent am Stadteingang setzen.

4. Berücksichtigung übergeordneter Planungskonzepte zur Verbesserung der Verkehrserschließung im Bereich Wieblingen

Der Planentwurf für den Bebauungsplan soll eine Verbesserung der Verkehrserschließung für das Wohngebiet Wieblingen und einen zukünftigen Anschluss der Bahnstadt im Sinne einer Trassenfreihaltung ermöglichen.

5. Maßnahmen im Bereich des Wieblinger Wegs im Zusammenhang mit der Errichtung des Baumarkts

Für die Errichtung des Baumarktes ist als Zwischenlösung eine Ertüchtigung des Verkehrsknotens Wieblinger Weg / Auffahrtsrampe zur Bundesstraße B37 auf Kosten des Investors erforderlich und vorgesehen.

Durch bauliche Maßnahmen (im Mittelstreifen des Wieblinger Wegs) soll ein Abbiegen des aus dem Baumarkt ausfahrenden Verkehrs in Richtung Wohngebiet ausgeschlossen werden.

6. Planungsrechtliche Situation / Verfahrensstand

6.1. Regionalplan

Der Standort Heidelberg-Wieblingen ist im Regionalplan Unterer Neckar – Teilfortschreibung Einzelhandel – als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dort zulässig, sofern ihr zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche beziehungsweise maximal 800 m² nicht übersteigen. Die Verlagerung ist somit unter Berücksichtigung dieser Einschränkung aus der Regionalplanung entwickelt.

6.2. Flächennutzungsplan

Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015/2020 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bau- und Gartenmarkt dieser Größenordnung ist nur in einem Sondergebiet zulässig. Der Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 13.09.2010 bis 01.10.2010. Die ergänzende frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begann mit dem Anschreiben vom 06.09.2010 und endete am 01.10.2010. Ergänzend zum Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf gingen 2 Stellungnahmen ein.

6.3. Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ beschlossen.

Vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Planvorentwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Dies war erforderlich wegen einer notwendigen Trassenfreihaltung für eine Variante des Anschlusses einer Verbindungsstraße zwischen der Bahnstadt und der B 37.

Vom 21.05. bis 04.06. 2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der mündliche Bericht über das Ergebnis des Verkehrsgutachtens und der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat im Bauausschuss am 08.06.2010 im Rahmen des Arbeitsüberblicks stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form eines Erörterungstermins am 26.07.2010 statt. In den folgenden zwei Wochen bestand ergänzend die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern.

Der städtebauliche Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Ertüchtigung der Straßenverkehrsanlagen Wieblinger Weg ist abschließend verhandelt.

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Der Beschlussvorlage beigefügt sind die relevanten Stellungnahmen mit umweltbezogenen Inhalten und die relevanten Gutachten. Das Verkehrsgutachten zur Erschließung des Hornbach- Baumarktes vom April 2010 (Anlage A 09) ist nur im Textteil beigefügt. Es besteht die Möglichkeit die Anlagen zum Gutachten im Stadtplanungsamt einzusehen, der Anlagenteil kann auf Wunsch auch digital zugesandt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel