

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 16. Februar 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	13.01.2011	N	() ja () nein () ohne	
Bauausschuss	18.01.2011	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.02.2011	Ö	() ja () nein () 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 (Hinweis: Die Unteranlagen zur Anlage A 09 sind im Stadtplanungsamt einsehbar, vgl. Drucksache 0387/2010/BV, Seite 3.4.)
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

Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 13.01.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirats Wieblingen vom 13.01.2011

- 1 Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“**
1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung
Die Beschlussvorlage 0387/2010/BV ist beigelegt

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt zu diesem Punkt vor: Frau Sachtlebe und Frau Thiele (Stadtplanungsamt), Herr Thewalt (Amt für Verkehrsmanagement), Frau Winterer (Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung) sowie Herr Schmitt (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie).

Die Mitglieder des Bezirksbeirates zeigen keine Befangenheit an.

Frau Sachtlebe und Herr Thewalt stellen anhand der ausgehängten Pläne die vorgesehene Erschließung, die Erkenntnisse aus dem Verkehrsgutachten und der ausgewählten Variante zur Sicherstellung der Erschließung für dieses Projekt vor. Der Planentwurf für den Bebauungsplan soll eine Verbesserung der Verkehrserschließung für das Gebiet Wieblingen und einen zukünftigen Anschluss der Bahnstadt im Sinne einer Trassenfreihaltung ermöglichen. Für die Errichtung des Baumarktes ist eine Verbesserung des Verkehrsknotens Wieblinger Weg / Auffahrtsrampe zur Bundesstraße B 37 unabdingbar.

In der folgenden Diskussion melden sich alle Bezirksbeiräte zu Wort:

Von Seiten der Bezirksbeiräte wird Folgendes vorgetragen:

- Der Bezirksbeirat missbilligt die fehlende Information/Anhörung in dieser für den Ochsenkopf so wichtigen Angelegenheit.
- Fragen zur Nutzung des Gewerbegebietes und zur Gestaltung des Hornbachmarktes.
- Verkehrsführung, Kreisverkehrsvariante oder Ampelschaltung.
- Lösungsmöglichkeiten für den Ochsenkopf könnten in der Schließung der Schranke am Wieblinger Weg liegen oder in der schon vor vielen Jahren diskutierten Verkehrsplanung Verlängerung der Ludwig-Guttmann-Straße zum Rittel.

Der Bezirksbeirat Wieblingen wird der Vorlage nur zustimmen wenn gewährleistet ist, dass eine zufriedenstellende verkehrliche Lösung für die Siedlung Ochsenkopf gefunden wird.

Es wird folgender **Antrag** gestellt:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung eine verkehrliche Lösung für die Siedlung Ochsenkopf zu erarbeiten, die dort den Durchgangsverkehr unterbindet.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10 : 1 : 0

Neue Beschlussempfehlung des Gremiums (Ergänzung fett dargestellt):

- 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.*
- 4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine verkehrliche Lösung für die Siedlung Ochsenkopf zu erarbeiten, die dort den Durchgangsverkehr unterbindet.**

gezeichnet

Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0

Sitzung des Bauausschusses vom 18.01.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 18.01.2011

- 5 Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“**
1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung
Beschlussvorlage 0387/2010/BV

Die Tagesordnungspunkte 4 und 5 nichtöffentlich werden gemeinsam beraten.

Pläne zu diesen Tagesordnungspunkten hängen aus.

Das Ergebnisblatt aus der Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 13.01.2011 wird in der Sitzung als Tischvorlage verteilt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt. Desweiteren informiert er, dass Frau Dr. Schenk vom Bezirksbeirat Wieblingen in die Sitzung des Bauausschusses entsandt wurde.

Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt erläutert die Vorlagen.

- Sie geht hierbei im Besonderen auch auf die verkehrlichen Regelungen ein. Das Verkehrsgutachten zeige, dass lediglich der Knoten Wieblinger Weg / B37 eine Ertüchtigung erfahren müsse. Sie erläutert die Festlegungen zum Kreisverkehr. Wenn der Kreisverkehr funktioniere, gebe es keinen Grund für Schleichverkehr durch den Ochsenkopf. Der Weg über die B 37 sei schneller. Sie weist darauf hin, dass zum Thema Schleichverkehr seitens des Bezirksbeirates Wieblingen ein eigener Beschlusspunkt eingefügt worden sei.
- Die Trassen zur Anbindung der Bahnstadt an die B37 seien freigehalten.

Frau Dr. Schenk berichtet aus der Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen. Seitens der Siedlungsgemeinschaft Ochsenkopf beständen keine Einwände gegen das Bauvorhaben Hornbach an sich, sondern lediglich die Befürchtung, dass dadurch zusätzlicher Schleichverkehr im Ochsenkopf entstünde. Der Bezirksbeirat habe der Beschlussempfehlung überwiegend - jedoch unter Aufnahme eines zusätzlichen Punktes - zugestimmt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, dass in nächster Zeit die Anbindung der Bahnstadt an die B 37 untersucht werde und in diesem Zusammenhang auch die Durchführung des Ochsenkopfes.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Gund, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Krczal, Stadtrat Jakob, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Der Wunsch des Bezirksbeirates werde unterstützt, da dessen Bewohner bereits stark belastet seien.
- Abwicklung PKW-Verkehr
- Umsiedlung der Eidechsen
- Thema der Bewohner des Ochsenkopfes müsse man ernst nehmen.

- Die bauliche Trennung der Fahrbahnen im Wieblinger Weg zur Unterbindung des Schleichverkehrs müsse so ausgeführt werden, dass sie nicht überfahren beziehungsweise umfahren wird.
- Das Bauvorhaben selbst sei unstrittig.
- Das Gebäude füge sich gut ein und bilde einen guten Stadteingang.
- Der Wieblinger Weg solle für den motorisierten Verkehr gesperrt und die OEG-Querung in die Verlängerung der Ludwig-Guttmann-Straße verlegt werden. Dies würde auch eine bessere Verbindung zwischen der Mannheimer Straße und dem Sportzentrum bedeuten.
- Die Sperrung des Wieblinger Weges sei nicht sinnvoll.
- Die Gefahr des Schleichverkehrs bestehe vor allem bei Stau auf der B 37. Diese Befürchtung sei ernst zu nehmen.
- Die Herstellung des Kreisels durch den und auf Kosten des Vorhabenträgers sei positiv für die Stadt.
- Warum wurde für das zentrenrelevante Sortiment 10 % des Gesamtsortimentes als Obergrenze festgesetzt und nicht weniger?

Stadträtin Dr. Meißner stellt den **Antrag**, den Beschlussvorschlag wie folgt zu ergänzen:

Ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme sollen an den jetzt untersuchten Knotenpunkten die verkehrlichen Belastungen nochmals gezählt werden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt diese Zählung zu.

Frau Sachtlebe berichtet, dass die Eidechsen in eine Ausgleichsfläche umgesiedelt würden. Sie erklärt auch, dass die Festsetzung „Obergrenze 10%, höchstens jedoch 800 m² zentrenrelevantes Sortiment“ aus dem Einzelhandelsgutachten und dem Regionalplan abgeleitet worden sei. Bei diesem Anteil sei davon auszugehen, dass sich dies nicht negativ auf den zentrenrelevanten Einzelhandel auswirke. Generell seien Baumärkte auf dieses Segment angewiesen. Es habe kein Anlass bestanden eine niedrigere Grenze festzusetzen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel und Herr Rebel bestätigen, dass auch bei anderen Baumärkten in Heidelberg die Obergrenze für zentrenrelevantes Sortiment analog angesetzt worden sei.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit der Ergänzung des Bezirksbeirates Wieblingen (Punkt 4) und der Ergänzung des Bauausschusses „Ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme sollen an den jetzt untersuchten Knotenpunkten die verkehrlichen Belastungen nochmals gezählt werden.“ (Punkt 5) zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzungen mit 11:01:02 Stimmen

Beschlussempfehlung des Bauausschusses (Die Ergänzung ist hervorgehoben):

- 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.*
- 4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine verkehrliche Lösung für die Siedlung Ochsenkopf zu erarbeiten, die dort den Durchgangsverkehr unterbindet.**
- 5. Ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme sollen an den jetzt untersuchten Knotenpunkten die verkehrlichen Belastungen nochmals gezählt werden.**

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 11 Nein 01 Enthaltung 02

Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2011

- 5 **Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“**
1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung
Beschlussvorlage 0387/2010/BV

Die Tagesordnungspunkte 4 „Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Wieblingen ...“ und 5 „Bebauungsplan Wieblingen....“ werden zusammen zur Beratung aufgerufen jedoch getrennt zur Abstimmung gestellt. Die Diskussion der Tagesordnungspunkte ist unter Tagesordnungspunkt 4 aufgeführt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Beschlussempfehlung des Bauausschusses zur Abstimmung (**Ergänzungen fett hervorgehoben**):

Beschluss des Gemeinderates:

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 Wieblingener Weg / Auffahrtsrampe zur B37, schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg, Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse.*

4. *Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine verkehrliche Lösung für die Siedlung Ochsenkopf zu erarbeiten, die dort den Durchgangsverkehr unterbindet.*
5. *Ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme sollen an den jetzt untersuchten Knotenpunkten die verkehrlichen Belastungen nochmals gezählt werden.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Nein 1 Enthaltung 3

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-Guttmann-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 beigelegt 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 beigelegt. Es besteht die Möglichkeit die Anlagen zum Gutachten im Stadtplanungsamt einzusehen, der Anlagenteil kann auf Wunsch auch digital zugesandt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel