

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:

**Städtebaulicher Vertrag zum
Bebauungsplan "Wieblingen
Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel"
1. Änderung zur Verlagerung eines Bau-
und Gartenmarktes**

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:
Bauausschuss	18.01.2011	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.02.2011	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan "Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel"

1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes mit der Firma Hornbach Immobilien Aktiengesellschaft, Hornbachstr. 11, 76879 Bornheim, in der vorliegenden Fassung zu.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Städtebaulicher Vertrag Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 01.1	Bebauungsplanentwurf Wieblingen Gewerbegebiet Autobahnanschluss Rittel – 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes vom 13.12.2010 - siehe Anlage A01 zur Drucksache 0387/2010/BV - Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 01.2	Planungskonzept des Architekturbüros KuBuS, bestehend aus Lageplan, Ansichten und Schnitt vom 15.12.2010 Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 01.3	Katasterplan des Geltungsbereiches Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 01.4	Lageplan bezüglich des Kreisverkehrs IGV Stuttgart vom 21.12.2010 Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!

Sitzung des Bauausschusses vom 18.01.2011

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 11 Nein 01 Enthaltung 02

Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2011

4 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“

1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes

Beschlussvorlage 0407/2010/BV

Die Tagesordnungspunkte 4 „Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Wieblingen ...“ und 5 „Bebauungsplan Wieblingen....“ werden zusammen zur Beratung aufgerufen jedoch getrennt zur Abstimmung gestellt.

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

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Hollinger

Stadträtin Dr. Meißner teilt mit, dass sie den Antrag aus dem Bezirksbeirat Wieblingen, eine verkehrliche Lösung für die Siedlung Ochsenkopf zu erarbeiten (Punkt 4 der Beschlussempfehlung des Bauausschusses zum Top 5 - Bebauungsplan) und den Antrag ihrer Fraktion aus dem Bauausschuss, nach Eröffnung des Baumarktes nochmals eine Verkehrszählung durchzuführen (Punkt 5 der Beschlussempfehlung des Bauausschusses zum Top 5 - Bebauungsplan) erneut zur Abstimmung stellen möchte. Weiter fügt Sie hinzu, dass der Vertrag mit dem Investor nachverhandelt werden solle, um die Kosten für die nochmalige Verkehrszählung zu übernehmen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner gibt bekannt, dass die Firma Hornbach sich bereit erklärt habe, die Kosten für die gewünschte Zählung der verkehrlichen Belastungen an den jetzt untersuchten Knotenpunkten ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme zu übernehmen.

Stadträtin Dr. Lorenz unterstützt den Antrag aus dem Bezirksbeirat. Ferner möchte sie unterstreichen, dass der Wieblinger Weg durch konservative Mittel, wie zum Beispiel mit Bodenschwellen, für den Durchgangsverkehr unattraktiv gemacht werde, bis eine größere Lösung eines Tages umgesetzt werden könne.

Stadträtin Hollinger teilt mit, dass ihre Fraktion bei der Abstimmung nicht einheitlich abstimmen werde.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit der Ergänzung der Kostenübernahme durch die Firma Hornbach für eine Verkehrszählung zur Abstimmung (**Ergänzungen fett gedruckt**):

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan "Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel"

*1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes mit der Firma Hornbach Immobilien Aktiengesellschaft, Hornbachstr. 11, 76879 Bornheim, in der vorliegenden Fassung mit der **Ergänzung zu, dass eine Zählung der verkehrlichen Belastungen an den jetzt untersuchten Knotenpunkten ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme auf Kosten der Firma Hornbach durchgeführt wird.***

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Ja 31 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:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die anteiligen Kosten für den Bebauungsplan, die Kosten für die erforderlichen Gutachten zu tragen.
QU 2	+	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 Gartenmarktsegment 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:

Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel"1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes (siehe Drucksache 0303/2009/BV) beschlossen hat, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.04.2010 dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages, Planungsvertrag zum Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ – 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes zugestimmt (siehe Drucksache 0080/2010/BV). In dem am 07.06.2010 / 14.06.2010 geschlossenen Planungsvertrag verpflichtete sich Firma Hornbach Baumarkt AG die Kosten der Planung eines neuen Baumarktstandortes in Wieblingen zu übernehmen.

Die Firma Hornbach Baumarkt AG betreibt in der Eppelheimer Straße 80 einen Bau- und Gartenmarkt. Aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials können am Standort in der Eppelheimer Straße bestimmte typische Baumarktangebote im Sortimentsbereich Baustoffe und Ausbaumaterialien sowie hochstämmige Pflanzenware nicht in dem Umfang vorgehalten werden, wie sie für Bau- und Gartenmärkte marktüblich sind. Der Bau- und Gartenmarkt wurde in den frühen 80er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet und konnte sich seither nicht weiter entwickeln. Insgesamt entspricht der Standort nicht mehr den heutigen Ansprüchen, die an Bau- und Gartenmärkte gestellt werden. Eine nachhaltige Funktionalität des Standortes ist somit nicht mehr gewährleistet. Seitens des Unternehmens wurden in der Vergangenheit mehrmals Versuche unternommen, durch Zuerwerb benachbarter Grundstücksteile beziehungsweise durch Arrondierungen das Bestandsgrundstück zu

erweitern und somit wettbewerbsfähig zu halten. Diese Versuche waren nicht von Erfolg und müssen abschließend als gescheitert betrachtet werden.

Zur Absicherung des Betriebsstandortes Heidelberg hat die Firma Hornbach Baumarkt AG daher in Abstimmung mit der Stadtverwaltung nach Alternativstandorten für eine Betriebsverlagerung gesucht. Als möglicher Verlagerungsstandort kommt der Bereich im Gewerbegebiet Rittel zwischen der B 37, der OEG-Trasse und dem Wieblinger Weg in Betracht.

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

Nachdem die Planung einen Stand erreicht hat, der eine exakte Beschreibung des Vorhabens zulässt, soll in einer zweiten Stufe ein weiterer städtebaulicher Vertrag zur Realisierung des Vorhabens abgeschlossen werden. Dieser regelt unter anderem neben der oben genannten Pflicht zur Kostenübernahme, die Erschließung, die Vorgaben zur architektonischen Gestaltung, die ökologischen Bauvorgaben sowie gegebenenfalls zu leistende Vertragsstrafen.

Der Vorhabenträger ist zum Abschluss des Vertrages bereit.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel