

**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 Gartenfachmarktes  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	13.09.2011	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	06.10.2011	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplanentwurf -"Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel" 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit örtlichen Bauvorschriften- schriftlich abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3, 4, 5 zur Beschlussvorlage) und der Behandlung der mündlich am 10.02.2011 in der Bürgerfragestunde vorgetragenen Stellungnahmen zu. Die Behandlung der zum Bebauungsplanentwurf -"Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel" 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit örtlichen Bauvorschriften- abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan -"Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel" 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit örtlichen Bauvorschriften- (Anlage 7 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB (Anlage 8 zur Beschlussvorlage) wird beschlossen.

### Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 01	Entscheidungsvorschläge zur Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
A 02	Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
A 03	Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Auslegung des Planentwurf
A 04	Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
A 05	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
A 06	Stellungnahmen im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung im Anschluss an die Auslegung des Planentwurfs
A 07	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 10.08.2011
A 08	Begründung einschließlich Umweltbericht mit Datum vom 10.08.2011
A 09	Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit Datum vom 27.05.2011
A 10	Grünordnungsplan, Bestandsplan vom 27.05.2011
A 11	Grünordnungsplan, Neuplanung vom 27.05.2011
A 12	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), September 2010 <b>(Siehe Anlage 08 zur Drucksache 0387/2010/BV)</b>
A 13	Verkehrsgutachten Erschließung Hornbach- Baumarkt Wieblingen, April 2010
A 14	Vorplanung Knotenausbau Wieblingener Weg / Auffahrtsrampe zur B37, Dezember 2010 <b>(Siehe Anlage 10 zur Drucksache 0387/2010/BV)</b>
A 15	Schalltechnische Untersuchung September 2010 <b>(Siehe Anlage 11 zur Drucksache 0387/2010/BV)</b>
A 16	Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg, Februar 2009 <b>(Siehe Anlage 12 zur Drucksache 0387/2010/BV)</b>
A 17	Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse , Dezember 2009 <b>(Siehe Anlage 13 zur Drucksache 0387/2010/BV)</b>
	<b>(Die Anlagen 12, 14 bis 17 stehen im Ratsinformationssystem zur Verfügung!)</b>

## 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 <b>Begründung:</b> 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 <b>Begründung:</b> Das Oberzentrum Heidelberg verfügt derzeit im Bau- und Gartenmarkt-sortiment 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

Auch unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen wie Neubau der Bau- und Gartenfachmärkte OBI, Bauhaus und Dehner besteht für die Stadt Heidelberg die Notwendigkeit einer Zentralitätssteigerung im Bau- und Gartenmarkt-bereich. Die stark unterdurchschnittliche Zentralität der Stadt Heidelberg in diesem Angebotssegment lässt auf erhebliche Kaufkraftabflüsse bei gleichzeitig nur geringen Zuflüssen schließen. In einem Gutachten aus dem Jahr 2009 (Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse perspektivischer Bau- und Gartenmarktansiedlungen in Heidelberg, Büro Junker und Kruse Dortmund) wird eine Zentralitätssteigerung von 55 auf 100+ (Verhältnis Umsatz zu Kaufkraft) empfohlen.

Die Hornbach Immobilien AG will vom beengten Standort an der Eppelheimer Straße an einen neuen, gut erschlossenen und großzügigen Standort am Wieblinger Weg wechseln, um Verkaufsflächengröße, Angebotspalette und Warenpräsentation für heutige und zukünftige Kundenansprüche neu auslegen zu können. Die Absichten des Unternehmens stehen in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Heidelberg. Ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch die Hornbach AG wurde am 07.06.2010 durch den Investor und am 14.06.2010 durch die Stadt Heidelberg, vertreten durch den Oberbürgermeister, unterzeichnet.

Planungsziel ist die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, zwecks Schaffung des notwendigen Planungsrechts für die Errichtung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkts mit Baustoffhandel einschließlich der erforderlichen Stellplätze. Die Verkaufsfläche wird begrenzt auf insgesamt 13.000 m<sup>2</sup>. In die zugelassene Verkaufsfläche einbezogen ist eine temporäre Freiverkaufsfläche auf einem Teil des Parkplatzes (Doppelnutzung) mit 2.000 m<sup>2</sup> in Eingangsnähe. Bestandteil des Baumarktes ist ein Baustoff Drive-In. Mit der Verlagerung des Baumarktes wird die Verkaufsfläche am Standort Eppelheimer Straße ersatzlos entfallen.

## **2. Städtebauliche Aspekte, die für die Planung von Bedeutung sind**

Zwischen dem Autobahnkreuz und der Wohnbebauung Wieblingen wird die Autobahn A 656/ 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.

## **3. Berücksichtigung übergeordneter verkehrsplanerischer Ziele**

Der Bebauungsplan soll einen zukünftigen Anschluss der Bahnstadt im Sinne einer Trassenfreihaltung ermöglichen.

## **4. Maßnahmen im Bereich des Wieblinger Wegs im Zusammenhang mit der Errichtung des Baumarkts**

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke Wieblinger Weg 94-98 können ausschließlich über den Wieblinger Weg erschlossen werden. Die Grundstückszufahrten befinden sich zwischen der östlich gelegenen Straßenbahnüberfahrt über den Wieblinger Weg (umgangssprachlich als OEG-Übergang bezeichnet) und der im Westen gelegenen Auffahrtsrampe zur B37. Der als abknickende Vorfahrt ausgeschilderte Knotenpunkt am Wieblinger Weg/Auffahrtsrampe zur B37 besitzt keine Kapazitätsreserven. Die mittlere Wartezeit für den Nebenstrom in östliche Richtung beträgt schon heute fast 1 Minute. Der Verkehrsknoten kann das durch die Ansiedlung des Baumarktes zu erwartende zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen. Deshalb muss dieser Verkehrsknoten Wieblinger Weg / Auffahrtsrampe zur Bundesstraße B37 auf Kosten des Investors ausgebaut werden. Diese Einschätzung wird durch das Gutachten der Ingenieur Gesellschaft Verkehr (Stuttgart; April 2010) untersetzt.

Durch bauliche Maßnahmen (im Mittelstreifen des Wieblinger Wegs und mit einer erforderlichen Querungsinsel) soll ein Einbiegen des aus dem Baumarkt ausfahrenden Verkehrs in Richtung Wohngebiet ausgeschlossen werden.

## **5. Planungsrechtliche Situation / Verfahrensstand**

### **5.1. 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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Verlagerung ist somit unter Berücksichtigung dieser Einschränkung aus der Regionalplanung entwickelt.

## 5.2. Flächennutzungsplan

Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015/2020 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bau- und Gartenfachmarkt dieser Größenordnung ist nur in einer Sonderbaufläche zulässig. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in einem Parallelverfahren geändert.

## 5.3. 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. Der Bezirksbeirat Wieblingen war zum Aufstellungsbeschluss am 15.10.2009 gehört worden. In der Aussprache im Bezirksbeirat spielten insbesondere Fragen der Verkehrserschließung und eventuelle Lärmbelastungen eine Rolle. Am 25.11.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss im „stadtblatt“ Nr.48 (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

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 dem zukünftigen Stadtteil Bahnstadt und der B 37, die sogenannte „OEG-Parallele“.

Vom 21.05. bis 04.06.2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form eines Erörterungstermins am 26.07.2010 statt. Vom 19.07.2010 bis 13.08.2010 bestand ergänzend die Möglichkeit, die Planungsunterlagen einzusehen und sich zu der Planung zu äußern.

Dem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Ertüchtigung der Straßenverkehrsanlagen Wieblingener Weg wurde am 10.02.2011 durch den Gemeinderat zugestimmt.

Ebenfalls am 10.02.2011 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich seiner Begründung zugestimmt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. In die Behandlung der Beschlussvorlage zum Offenlagebeschluss war ebenfalls der Bezirksbeirat Wieblingen beteiligt. Der Offenlagebeschluss wurde um 2 weitere Beschlusspunkte ergänzt. Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung, eine verkehrliche Lösung für die Siedlung Ochsenkopf aufzuzeigen, die dort den Durchgangsverkehr unterbindet. Außerdem sollen ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme an den jetzt untersuchten Knotenpunkten die verkehrlichen Belastungen nochmals gezählt werden. Da der Bezirksbeirat Wieblingen bereits zweimal zum Verfahren beteiligt wurde, ist eine nochmalige Beteiligung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss nicht erforderlich.

Am 02.03.2011 wurden der Beschluss und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs im „stadtblatt“ Nr.9/2011 bekanntgemacht.

Daran schloss sich die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung mit Umweltbericht und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 10.03. bis 11.04.2011 an, sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraph 4 Absatz 2 BauGB. Gegenstand der Beteiligung waren auch die zur Planung erstellten Gutachten Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Verkehrsgutachten Erschließung Hornbach- Baumarkt Wieblingen, Vorplanung Knotenausbau Wieblinger Weg / Auffahrtsrampe zur B37, Schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg, Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse.

Auf Grund verschiedener eingegangener Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war eine geringfügige Überarbeitung der Planung erforderlich. Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht betroffen waren, wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragraph 4a Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Die Änderungen betreffen eine geringfügige Erweiterung des südlichen Geltungsbereichs und eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen des Planentwurfs:

1.1 zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen,

3.3.1 zulässige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,

5.2.3 und 5.2.4 Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Ergebnis der Überarbeitung stimmten nunmehr das Regierungspräsidium, der Nachbarschaftsverband und der Regionalverband der Planung zu.

Die von der südlichen Ausweitung des Geltungsbereichs betroffene DB Services Immobilien GmbH weist jedoch darauf hin, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form erst Rechtskraft erlangen kann, wenn zuvor eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken des beinhaltenen Bahngeländes erfolgt ist. Die Entbehrlichkeit der Flächen für den Bahnbetrieb wurde bereits festgestellt. Die Grundlage für die Einleitung des Freistellungsverfahrens ist ein Erwerb der Flächen. Alternativ schlägt die DB vor, die betreffenden Flächen des Bahnbetriebsgeländes mit einem Bedingungseintritt hinsichtlich des Übergangs in die kommunale Planungshoheit gemäß Paragraph 9 Absatz 2 Ziffer 2 BauGB in Plan und Textlichen Festsetzungen zu kennzeichnen. Von dieser Alternative wird kein Gebrauch gemacht.

Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten waren der Beschlussvorlage zum Offenlagebeschluss beigelegt. Das Verkehrsgutachten des Büros IGV vom April 2010 war dem Offenlagebeschluss ohne Anlagen beigelegt. Wegen der Bedeutung des Gutachtens für den Planungsprozess wird es dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss vollumfänglich einschließlich Anlagen beigelegt.

Auf Grund der geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs an seiner südlichen Grenze (Kreisverkehr) wurde die im Grünordnungsplan enthaltene ausführliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz überarbeitet. An den grundsätzlichen Aussagen ändert sich jedoch nichts. Das überarbeitete Fachgutachten wird vollumfänglich der Beschlussvorlage Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigelegt.

Die anderen Gutachten werden nicht noch einmal der Beschlussvorlage Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigelegt. Die Gutachten waren Anlage zur Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und können jederzeit auf der Homepage der Stadt Heidelberg ([www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)) unter der Rubrik Gemeinderat online im Sitzungskalender unter dem Datum der Gemeinderatssitzung am 10.02.2011 aufgerufen werden.

Mit Wirksamkeit des Bebauungsplans -"Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel" 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit örtlichen Bauvorschriften- wird ein Teilbereich des Bebauungsplans "Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel" vom 21.09.1989 geändert und tritt außer Kraft.

*Hinweis: Die Begründung, Anlage 8 zur Beschlussvorlage ist ohne Gliederungspunkt 10 (Verfahren und Abwägung) beigelegt. Dieser Gliederungspunkt wird erst im Zuge der Ausfertigung des Bebauungsplans eingefügt.*

gezeichnet  
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner