

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 Rohrbach - "Am
Holbeinring"
hier: Grundstück Brechtelstraße 25**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	22.05.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.06.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit der Firma Reinhard Grundstücksverwaltung GmbH, Bahnhofstraße 1, 69207 Sandhausen in der vorliegenden Form zu.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Entwurf des Städtebaulichen Vertrags (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.1a	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 21.03.2012, Zeichnungsteil (siehe Anlage 07-1 zur Drucksache: 0117/2012/BV)
A 1.1b	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 21.03.2012, Textteil (siehe Anlage 07-2 zur Drucksache: 0117/2012/BV)
A 1.2	Katasterplan des Geltungsbereiches (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
	Die Anlage 1.1a und 1.1b stehen im Gremieninformationssystem zur Verfügung!

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 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. Begründung: Auf dem Gelände östlich der Fabrikstraße wird eine bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung durch Wohnbebauung ersetzt. Mit den Bauvorhaben soll eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden
WO 1		Ziel/e: Wohnraum für alle, mehr preiswerten Wohnraum sichern und schaffen,
WO 2		Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt. Begründung: Durch die Konversion der durch großflächigen Einzelhandel genutzten Fläche zu Wohnen entsteht in günstiger Lage durch die Umsetzung des Baulandmanagements auch neuer preisgünstiger Wohnraum.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Brechtelstraße 25 in Heidelberg-Rohrbach befindet sich ein REWE-Markt. Auf Grundstücken zwischen der Felix-Wankel-Straße und der Sickingenstraße in Heidelberg-Rohrbach, befanden sich bislang ein Getränke-Groß- und Einzelhandelsmarkt, sowie ein Aldi Discount Markt. Mit städtebaulichem Vertrag vom 01.04./05.05.2008 haben die Stadt Heidelberg und die Grundstückseigentümerinnen unter anderem vereinbart, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Neuordnung und Neubebauung der obengenannten Grundstücke mit einem Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung Fabrik-/Brechtelstraße“ mit zweigeteiltem Geltungsbereich zu schaffen (DS 0098/2008/BV). Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss war am 03.04.2008 durch den Gemeinderat gefasst worden. (DS 0037/2008/BV)

Durch die Rückgabe des von der US-Armee zu Wohnzwecken genutzten und an die Brechtelstraße angrenzenden Areals um den Holbeinring ergab sich zwischenzeitlich eine neue Ausgangslage. Am 02.07.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Rohrbach – „Am Holbeinring“, gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Das angrenzende Grundstück Brechtelstraße 25 wurde in den Geltungsbereich einbezogen. (DS 0170/2009/BV)

Der Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung Fabrik-/Brechtelstraße“ wurde deshalb bezüglich des Geltungsbereiches reduziert. Zwischenzeitlich wurde ein Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ beschlossen.

Mit städtebaulichem Vertrag vom 14.10./25.10.2010 verpflichteten sich die Eigentümerinnen zum Neubau eines Nahversorgungszentrums am Standort zwischen Felix-Wankel-Straße und Sickingenstraße und Verlagerung des REWE-Marktes von der Brechtelstraße 25 in das neue Nahversorgungszentrum. Der Abschluss des Vertrages wurde in seiner Sitzung am 30.09.2010 vom Gemeinderat beschlossen. (DS 0262/2010/BV)

Der Städtebauliche Vertrag vom 01.04./05.05.2008 wurde zwischenzeitlich mit Städtebaulichem Vertrag vom 20.10./14.10.2011 an die veränderten Verhältnisse angepasst (DS 0244/2011/BV).

Aufgrund der vertraglichen Vereinbarung wurde eine Mehrfachbeauftragung für das Grundstück Brechtelstraße 25 durchgeführt. Vier ausgewählte Büros wurden mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für das Gebiet des Bebauungsplans Rohrbach – „Am Holbeinring“ beauftragt. Das von SSV-Architekten vorgelegte Konzept wurde als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgewählt. Die Realisierung des Vorhabens soll nach Fertigstellung des Nahversorgungszentrums erfolgen, die Planung ist noch nicht abgeschlossen.

2. Wesentliche Regelungsinhalte

Nachdem der Bebauungsplan Rohrbach – „Am Holbeinring“ in gleicher Beratungsfolge als Satzung beschlossen werden soll, steht nun auch ein städtebaulicher Vertrag für das Grundstück Brechtelstraße 25 an. Die Eigentümerin des Grundstücks Brechtelstraße 25 verpflichtet sich im Wesentlichen, sich bei der Bebauung an dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zu orientieren und sich in der weiteren Planung mit der Stadt Heidelberg abzustimmen. Die mögliche Lage von Grundstückszufahrten wird festgestellt, so ist gewährleistet, dass Ein- und Ausfahrten einer Tiefgarage nur in der Straße Am Rohrbach zulässig sind.

Die Eigentümerin verpflichtet sich weiter zur Schaffung von preisgebundenem Wohnraum nach dem Baulandmanagementbeschluss des Gemeinderats. Zur Deckung des entstehenden Kinderbetreuungsbedarfs enthält der Vertrag zwei Varianten, die zum Zeitpunkt der Umsetzung zwischen dem Kinder- und Jugendamt der Stadt Heidelberg und dem Bauherren zu klären sind. Das Bauvorhaben wird erst nach dem Neubau des Nahversorgungszentrums Rohrbach und Verlagerung des REWE-Marktes in Angriff genommen. Die Planungen sind derzeit noch nicht soweit fortgeschritten, um über eine endgültige Lösung verhandeln zu können.

Die Grundstückseigentümerin ist zum Abschluss des Vertrages bereit.

gezeichnet

Bernd Stadel