

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Amt für Stadtentwicklung- und Statistik

**3. Teilfortschreibung des Regionalplanes  
Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5  
Einzelhandelsgroßprojekte  
Stellungnahme der Stadt Heidelberg im  
Anhörungsverfahren nach § 12 Abs. 2  
Landesplanungsgesetz**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	14.12.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss stimmt den Änderungsvorschlägen der Stadt Heidelberg zur 3. Teilfortschreibung des Regionalplanes Unterer Neckar 1992, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte zu. Es sollen zusätzlich zu den vom Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald im Entwurf vorgesehenen Flächen noch aufgenommen werden:*

- *als zentralörtlicher Standortbereich ein Korridor entlang der Berliner Straße von der Ernst-Walz-Brücke bis in Höhe der Kreuzung mit der Straße Im Neuenheimer Feld,*
- *die Bereiche In der Gabel – Rittel als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente,*
- *Bergheim vom Bismarckplatz bis zur Gneisenaustraße im Westen vollständig und südlich des Autobahnstutzens den Großen Ochsenkopf insgesamt als zentralörtlicher Standortbereich*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Änderungsvorschläge der Stadt Heidelberg
A 2	Liste des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald
A 3	3. Teilfortschreibung des Regionalplanes Unterer Neckar 1992, Plankapitel 2.2.5

## **Begründung:**

### **1. Anlass der Teilfortschreibung und rechtlicher Hintergrund**

Nach dem Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG vom 10.07.2003 (GBl. Seite 385, zuletzt geändert am 1. April 2004 (GBl. Seite 177)), sind in den Regionalplänen, sofern es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist (Regionalbedeutsamkeit) Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe als Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebiete festzulegen (§ 11 Abs. 3 Nr. 5 i. V. m § 11 Abs. 7 LplG Baden-Württemberg).

Die Regionalbedeutsamkeit ist dann gegeben, wenn raumordnerische Belange berührt werden, d. h. wenn Ziele und Grundsätze des Regionalplanes vermutlich erheblich beeinträchtigt werden. Ob solche erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist im Einzelfall zu entscheiden. Entscheidungskriterien, die dabei herangezogen werden, sind:

- Größe und Zentralität / Funktion der Standortgemeinde,
- Größe, räumliche Lage und Sortimente des geplanten Projektes,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

Der Planungsausschuss des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald hat in seiner Sitzung am 16.06.2004 die Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ beschlossen (Anlage 3).

Der stellvertretende Verbandsdirektor des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald, Herr Dr. Seimetz, hat in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 13. Juli 2004 ausführlich über das Vorhaben berichtet.

Parallel zur Anhörung der Stadt Heidelberg nach § 12 Abs. 2 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg wurde der Planentwurf der 3. Teilfortschreibung vom 28.10. bis zum 30.11.2004 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 12 Abs. 3 LplG ausgelegt.

### **2. Regelung der Teilfortschreibung**

Mit der Teilfortschreibung werden zunächst die im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Einzelhandelserlass enthaltenen Vorgaben zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekte aufgenommen und konkretisiert (Plansätze 2.2.51 und 2.2.5.2).

In den Plansätzen unter Ziffer 2.2.5.3 werden folgende standorträumliche Festlegungen getroffen, in denen die Ansiedlung von regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich ist. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (Anlage 2) ist nur im zentralörtlichen Standortbereich vorgesehen. In Ergänzungsstandorten sollen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.

#### **• Zentralörtlicher Standortbereich**

Beim zentralörtlichen Standortbereich handelt es sich um den zusammenhängenden, städtebaulich gewachsenen Siedlungsbereich, in dem neben Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur hier zulässig.

- **Versorgungskern/zentraler Versorgungsbereich**

Der Versorgungskern/zentraler Versorgungsbereich ist Teil des zentralörtlichen Standortbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen. Von Einzelhandelsgroßprojekten im übrigen zentralörtlichen Standortbereich und an anderen Standorten dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungskerne/zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

- **Ergänzungsstandorte**

Die Ergänzungsstandorte bilden die Bereiche, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollen, sofern im zentralörtlichen Standortbereich keine geeigneten Flächen vorhanden sind.

Die Versorgungskerne und zentralörtlichen Standortbereiche werden als „**Vorranggebiete**“, die Ergänzungsstandorte als „**Vorbehaltsgebiete**“ für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgesetzt.

Bei Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb der bezeichneten Gebiete erfolgt zukünftig nur noch eine erheblich vereinfachte Prüfung der Regionalverträglichkeit durch den Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald. Das Genehmigungsverfahren wird so deutlich verkürzt.

### **3. Änderungsvorschläge der Stadt Heidelberg**

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 13. Juli 2004 wurde von der Stadt Heidelberg eine Modifizierung bzw. Ergänzung der vom Regionalverband ausgewiesenen Flächen angekündigt.

Die Stadt Heidelberg beantragt folgende Änderungen in der räumlichen Darstellung der zentralörtlichen Standortbereiche, Versorgungskerne/zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorte in der Raumnutzungskarte (in Anlage 1 rot markiert).

#### **a.) Ausweisung der Berliner Straße als zentralörtlicher Standortbereich**

Im Modell Räumliche Ordnung der Stadt Heidelberg liegt die Berliner Straße im Entwicklungskorridor 3. Ordnung vom Bahnhof aus nach Norden. Nördlich des Kreuzungsbereiches Berliner Straße/Mönchhofstraße ist ein Quartiersversorgungszentrum geplant. Der Stadtteilrahmenplan Neuenheim, Teil II: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge konkretisiert diese Vorgaben mit dem Ziel, die Berliner Straße als städtischen Boulevard aufzuwerten. Neben universitären Einrichtungen soll eine Blockrandbebauung zukünftig auch für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen Platz bieten.

Ein Korridor entlang der Berliner Straße von der Ernst-Walz-Brücke im Süden bis zur Kreuzung mit der Straße Im Neuenheimer Feld soll als zentralörtlicher Standortbereich ausgewiesen werden.

### **b.) Ausweisung der Bereiche Rittel – In der Gabel als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente**

Die Bereiche Rittel – In der Gabel werden durch die geplante Bahnrandstraße in ihrer Lagegunst für großflächigen Einzelhandel erheblich aufgewertet. Als Stadteingang West strebt die Stadt hier zukünftig eine qualitätsvolle Architektur an.

Beide Gebiete sollen daher als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente gekennzeichnet werden

### **c.) Ergänzung des zentralörtlichen Standortbereichs in Bergheim**

Der zentralörtliche Standortbereich soll Bergheim vom Bismarckplatz bis zur Gneisenaustraße im Westen vollständig und südlich des Autobahnstutzens den Großen Ochsenkopf insgesamt umfassen.

### **d.) Ergänzung der Legende der Plandarstellungen**

In der Legende der räumlichen Darstellungen sollte zur Klarstellung entsprechend den Festsetzungen in den Plansätzen 2.2.5.3 der „Ergänzungsstandort“ als „Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente“ bezeichnet werden.

gez.

**Beate Weber**