

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan
"Rohrbach - Bau- und Gartenfachmarkt Im
Breitspiel"
hier: Zustimmung zum Antrag des
Vorhabenträgers und Einleitung des
Bebauungsplanverfahrens für den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Rohrbach - Bau- und Gartenfachmarkt Im
Breitspiel"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	18.05.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	23.05.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan /Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 2	Antrag der HEBAG mbH zum Neubau eines OBI Bau- und Gartenfachmarktes, in Rohrbach, Heidelberg

(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien)

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
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes erfolgt auf einem bereits bebauten und genutzten Standort in integrierter Lage. Die Vornutzung wird aufgegeben, die Fläche wird im Sinne eines Flächenrecyclings umgenutzt.
QU 2	+	Ziel/e: Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen Begründung: Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes fördert gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens sowie ein Flächenrecycling.
QU 1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

Begründung:

Die HEBAG mbH, Mannheim beabsichtigt den Neubau eines Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes auf einem nach erfolgter Umstrukturierung nicht mehr betriebsnotwendigen Teil des Geländes der Eternit AG, Im Breitspiel 20. Es handelt sich dabei um einen rund 3,0 Hektar großen und unmittelbar an der Straße im Breitspiel gelegenen Teilbereich des seit zirka 80 Jahren gewerblich/industriell genutzten Areals. Der Heimwerker-, Bau und Gartenfachmarkt wird langjährig an die Firma OBI AG vermietet.

Der geplante, bereits durch gewerblich/industrielle Bebauung geprägte Einzelhandelsstandort liegt im Gewerbegebiet „Rohrbach Süd“. Die Karlsruher Straße (Landesstraße 594) im Osten sowie die Bundesstraße 3 im Norden stellen die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (Bundesautobahn 5 und Bundesautobahn 656) her. Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Straße Im Breitspiel vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes schaffen.

Die Ansiedlung eines Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes entspricht grundsätzlich den Empfehlungen der durch die Stadt im Oktober 2005 beauftragten Einzelhandelsuntersuchung der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, die zu dem Ergebnis kommt, dass Bedarf an einer zusätzlichen Ansiedlung moderner Formen im Bereich Bau- und Heimwerker- sowie Gartenmarkt in Heidelberg besteht.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer 1,1 Hektar großen, bestandsorientierten gewerblichen Fläche an der Hatschekstraße.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Baufachmarkt Oberfeld aus der Bahnstadt anzusiedeln und auf einer Fläche neben OBI anzusiedeln. Derzeit werden diesbezüglich Gespräche mit OBI, der HEBAG und dem Holzfachmarkt Oberfeld geführt.

Um diese Ziele realisieren zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans („Bebauungsplan Rohrbach-Süd, 6. und 7. Änderung“) nicht vereinbar.

Die HEBAG GmbH, Mannheim ist daher an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das für die Errichtung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Mit Schreiben vom 30.03.2006 beantragt die HEBAG GmbH, Mannheim die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von zirka 10.250 m² sowie rund 420 Stellplätzen (Anlage 2). Mit der Durchführung des Planverfahrens soll das Planungsbüro Fischer beauftragt werden. Ein erster Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros ist in dem Antrag enthalten (Anlage 2).

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wurde bereits schriftlich bestätigt und wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg