

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Rohrbach - Bau- und Gartenfachmarkt  
Im Breitspiel"  
hier: Zustimmung zum Antrag auf  
Änderung des Regionalplans für die  
Region Rhein-Neckar-Odenwald**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	23.01.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung, beim Verband Region Rhein-Neckar zu beantragen, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rohrbach – Bau- und Gartenfachmarkt im Breitspiel“ als Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach

## 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	+	<b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung des Heimwerker-, Bau- und Gartenmarktes erfolgt auf einem aufgegebenen Gewerbegrundstück und führt damit zu einem sinnvollen Flächenrecycling
RK 2	+	<b>Ziel/e:</b> Abstimmung in wirtschafts-, wohnungs-, verkehrspolitischer, infrastruktureller, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht verbessern <b>Begründung:</b> Die Abstimmung von Standorten großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den regionalplanerischen Vorgaben fördert eine verbrauchernahe und leistungsfähige Einzelhandelsstruktur und die Planungssicherheit in der Region.
AB 5	+	<b>Ziel/e:</b> Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung eines modernen Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarkt stärkt das Einzelhandelsangebot in der Stadt Heidelberg.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

### Begründung:

#### Projektbeschreibung

Die HEBAG mbH, Mannheim beabsichtigt den Neubau eines Heimwerker-, Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.250 m<sup>2</sup> auf einem nach erfolgter Umstrukturierung nicht mehr betriebsnotwendigen Teil des Geländes der Eternit AG, Im Breitspiel 20 im Gewerbegebiet „Rohrbach Süd“. 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. Im flächenmäßig untergeordneten nördlichen Teilbereich soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Baufachmarkt Oberfeld aus der Bahnstadt umzusiedeln.

Die Karlsruher Straße im Osten sowie die Bundesstraße 3 im Norden stellen die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz her. Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Straße Im Breitspiel vorgesehen.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

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

Um das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, beantragte die HEBAG mbH Mannheim mit Schreiben vom 30.03.2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von zirka 10.250m<sup>2</sup> sowie rund 420 Stellplätzen. Es soll ein Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat hat am 23.05.2006 dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. In der Projektbeschreibung, die der Beschlussvorlage beigelegt war, wurde bereits darauf hingewiesen, dass auch eine Änderung des Regionalplanes erforderlich wird.

## **Regionalplanerische Vorgaben**

Die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und im Regionalplan Rhein-Neckar 1994 bzw. in der Teilfortschreibung des Regionalplans, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel festgelegt: „Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.“

Der geplante Standort in Rohrbach-Süd ist im Regionalplan weder als zentralörtlicher Standortbereich noch als Ergänzungsstandort und auch nicht als bestehender sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort ausgewiesen. Darauf haben auch das Regierungspräsidium Karlsruhe und der Verband Region Rhein-Neckar in ihren Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung der Behörden im September 2006 hingewiesen und Verstöße gegen die Ziele der gültigen Regionalplanung bemängelt.

Um die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes zu ermöglichen, muss daher der Regionalplan für diesen Teilbereich geändert werden. Dazu muss durch die Stadt Heidelberg beim Verband Region Rhein-Neckar ein Änderungsantrag mit dem Ziel gestellt werden, den Standort für den geplanten Bau -und Gartenfachmarkt als Ergänzungsstandort auszuweisen.

## **Einzelhandelsgutachten Heidelberg 2006**

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) kam in ihrem im März 2006 vorgelegten Einzelhandelsgutachten für die Stadt Heidelberg zu dem Ergebnis, dass die Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktsegment sowohl hinsichtlich der relativen Verkaufsflächenausstattung (Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) als auch hinsichtlich der vorhandenen durchschnittlichen Betriebsgrößen für ein Oberzentrum unterdurchschnittlich ist. Die GMA hat daher die Erweiterung des bestehenden Angebotes mit zukunfts- und leistungsfähigen Betrieben ausdrücklich empfohlen.

## **Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenmarkt**

Um die Auswirkungen des Bau- und Gartenfachmarktes zu prüfen, hat die HEBAG mbH Mannheim die GMA, Ludwigsburg mit einer Standortanalyse beauftragt. Das Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Gartenfachmarkt wird die südwestlichen Stadtteile von Heidelberg (Boxberg, Emmertsgrund, Pfaffengrund, Rohrbach, Südstadt und Weststadt) sowie die zum Mittelbereich Heidelberg gehörenden Gemeinden Bammental, Gaiberg, Leimen, Nusloch und Sandhausen umfassen.

Der Gutachter kommt in seiner Bewertung (s. Anlage 1) zusammenfassend zum Ergebnis, dass der zentralörtliche Versorgungskern Heidelbergs aufgrund der Sortimentsstruktur des geplanten Baumarktes nicht wesentlich beeinflusst wird. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte sei ebenfalls nicht zu erwarten, da der Kaufkraftabfluss durch das Vorhaben weit weniger als 20 % (Schwellenwert bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) beträgt. Derzeit bestehe in Heidelberg im Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf ein Angebotsdefizit und damit ein Kaufkraftabfluss aus dem Oberzentrum. Durch die Neuansiedlung eines Baumarktes könne somit eine Verbesserung der Versorgungssituation in Heidelberg erreicht werden, ohne dass eine überproportionale Kaufkraftbindung in Heidelberg stattfindet, die die Entwicklungschancen der umliegenden Mittel- und Unterzentren gefährden würde.

gez.

Dr. Eckart Würzner