

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Rohrbach und örtliche Bauvorschriften  
"Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel"  
hier: Zustimmung zum Entwurf und  
Beschluss über die öffentliche  
Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	17.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.05.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 zur Drucksache) zu*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach – „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 02. April 2007 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen.*
4. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zu und beschließt die öffentliche Auslegung.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Vorhaben – und Erschließungsplan, bestehend aus
	A1 – A Lageplan, Ansicht, Stand 22.08.2006
	A2 – B Ansichten, Stand 29.03.2007
A 2	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 26.03.007
A 3	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 26.03.2007
A 4	bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen:
	A4 - A Stellungnahme RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 10.10.2006
	A4 - B Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden bei Amt 31 (untere Immissionsschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde und Gewerbeaufsicht, vom 28.09.2006
	A4 – C Stellungnahme BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Baden- Württemberg, Kreisgruppe Heidelberg, vom 07.10.2006
A 5	Gutachten
	A5 – A Verkehrsuntersuchung: Heidelberg – Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel, Stand August und Dezember 2006, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Darmstadt
	A5 – B Verkehrsuntersuchung: Heidelberg – Rohrbach, Oberfeld – Holzfachmarkt, Stand März 2007, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Darmstadt
	A5 – C Altlastentechnische Untersuchung: Untersuchung einer Teilfläche der Eternit AG, Im Breitspiel 20 in 69126 Heidelberg, Stand 10.07.2006, iwK Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Dortmund
	A5 – D Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg - Rohrbach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (01/2007)
	A5 – E Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg – Rohrbach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (03/2007)

## I. 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 <b>Begründung:</b> 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. <b>Ziel/e:</b>
QU2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes fördert gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens sowie ein Flächenrecycling. <b>Ziel/e:</b>
QU1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung der Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:  
keine

## II. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Die HEBAG mbH, Mannheim beabsichtigt den Neubau eines Heimwerker-, Bau und Gartenfachmarktes auf einem nach Rückverlagerung des Hauptbetriebes und erfolgreicher 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 gewerblichindustriell genutzten Areals. Der Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarkt wird langjährig an die Firma OBI AG vermietet.

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.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan soll zugleich die Möglichkeit geschaffen werden, den Holzfachhandel Oberfeld aus der Bahnstadt auszusiedeln und auf einer 1,1 Hektar großen Fläche neben OBI anzusiedeln. Hierzu ist die Ausweisung des Gebietes als SO-Gebiet erforderlich.

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan 2015/2020 stellt das Plangebiet zwar als Gewerbliche Baufläche nicht aber als Sonderbaufläche dar, somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rohrbach – Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Deshalb hat die Stadt Heidelberg am 02.08.2006 eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der geplanten Sonderbaufläche beantragt. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zu Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Regionalplan Region Unterer Neckar vom 16.03.1994 weist der Stadt Heidelberg im Stadtteil Rohrbach die Funktion Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen zu (Plankapitel 2.5.2). In der Teilfortschreibung des Regionalplanes Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 - Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 ist der Standort nicht als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Um die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes zu ermöglichen, ist vor diesem Hintergrund eine Änderung des Teilregionalplans, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald und die Ausweisung eines entsprechenden Ergänzungsstandortes für diesen Teilbereich erforderlich. Der dahingehende Antrag der Stadt Heidelberg wurde mit Schreiben vom 25. Januar 2007 gestellt. Der Planungsausschuss des Verbands Region Rhein-Neckar hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans beschlossen.

## **2. Verfahren**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2006 beschlossen, für das Nutzungsziel Bau- und Gartenfachmarkt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 in der Zeit vom 13.09.2006 bis 13.10.2006 durchgeführt. Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 13.09.2006 in der Presse öffentlich bekannt gemacht und zusammen mit dem Scoping-Termin am 28.09.2006 durchgeführt.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz – und der Verband Region Rhein-Neckar äußerten im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wegen des entgegenstehenden Regionalplans. Eine Änderung des Regionalplans ist vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die Stadt Heidelberg hat den Antrag auf Änderung des Regionalplans aufgrund der vorliegenden Planung gestellt. Der Planungsausschuss des Verbandes Region Rhein-Neckar hat auf seiner Sitzung am 28.02.2007 die Einleitung des von der Stadt Heidelberg beantragten Änderungserfahrens mehrheitlich bei 4 Gegenstimmen beschlossen.

In der Sitzung des Planungsausschusses des Regionalverbandes zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kritisch gesehen, dass die Stadt Heidelberg ein halbes Jahr nach Inkrafttreten der Teilfortschreibung des Regionalplans einen Antrag auf Änderung stellt. Dies würde die gemeinsamen Planungsziele untergraben. Von der Verbandsverwaltung wurde vorgeschlagen, einen möglichen neuen Ergänzungsstandort in Heidelberg mit der bisherigen Ausweisung (In der Gabel) flächenmäßig zu bilanzieren und diese entsprechend zu reduzieren. Dies fand in allen Fraktionen Zustimmung.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Stadt Leimen Einwendungen gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht, da erhebliche negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Leimen befürchtet werden.

Des Weiteren wurde von dort vorgetragen, dass die Kreuzung Im Breitspiel / Karlsruher Straße / L600 für eine ordnungsgemäße Erschließung des Sondergebietes nicht geeignet und eine erhebliche verkehrliche Mehrbelastung für die Innenstadt von Leimen zu erwarten sei.

Zur Beurteilung der von Leimen vorgetragenen befürchteten Wirkungen auf die gegebene Einzelhandelssituation bezieht sich Heidelberg auf die folgenden gutachterlichen Unterlagen:

Bereits im Oktober 2005 hatte die Stadt Heidelberg die GMA mit der Erarbeitung einer ökonomisch und städtebaulich orientierten Einzelhandelsuntersuchung beauftragt. Ziel der Untersuchung war es, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Heidelberg seit der Erstellung des ersten gesamtstädtischen Gutachtens 1997 darzustellen, zu bewerten und Empfehlungen für eine wirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Gestaltung des Einzelhandels in Heidelberg bereitzustellen. Das „Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg unter besonderer Berücksichtigung möglicher großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung“ liegt seit März 2006 vor.

Was die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Heidelberg seit 1997 anbetrifft, so wird von den Gutachtern als Fazit festgestellt, dass sich dieser auch aufgrund der schwierigen konjunkturellen und einzelhandelsspezifischen Rahmenbedingungen in den vergangenen neun Jahren nur bedingt im regionalen Wettbewerbsumfeld behaupten konnte. Deutlicher Handlungsbedarf besteht laut Einzelhandelsanalyse vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Heidelberg im Bereich der Bau- und Gartenmärkte.

Die GMA erstellte im Januar 2007 darüber hinaus eine „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (01/2007) und im März 2007 eine „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg – Rohrbach“ (03/2007) um vor allem auch die Interessenlage der Stadt Leimen sorgfältig abgearbeitet zu haben. Im Mittelpunkt stand jeweils die Fragestellung, wie sich die vorgesehene Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und die Ansiedlung eines Holzfachmarktes in Heidelberg-Rohrbach auf städtebauliche und raumordnerische Belange auswirkt. Das Einzugsgebiet der Märkte wird die südwestlichen Stadtteile Heidelbergs sowie die zum Mittelbereich Heidelberg gehörenden Gemeinden Bammental, Gaiberg, Leimen, Nussloch und Sandhausen umfassen.

Der Gutachter kommt in seiner Bewertung für den Bau- und Gartenfachmarkt zu dem 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 % des Schwellenwertes 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 gefährdet.

Bei der Auswirkungsanalyse für den Holzfachmarkt kommt die GMA zu einem ähnlichen Ergebnis. Auch hier werden wesentliche raumordnerische Beurteilungskriterien wie das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. 85-90 % der Umsatzherkunft beziehen sich auf den Mittelbereich Heidelberg. Mögliche Umsatzrückgänge in benachbarten und zentralen Orten liegen sehr deutlich unter 20 %. Hinzu kommt, dass die Wettbewerbssituation in den umliegenden Mittel- und Oberzentren vor allem durch Baumärkte geprägt ist. Diese sind durch die Verlagerung und Erweiterung des Holzfachmarktes in Heidelberg – Rohrbach aufgrund seines spezialisierten Sortiments nicht gefährdet.

Hinsichtlich der auf Verkehr bezogenen Einwendungen der Stadt Leimen wurden zwei Verkehrsgutachten eingeholt. Die Gutachten des Büros R + T, Darmstadt, über die Auswirkungen der Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes und der Umsiedlung des Holzfachhandels Oberfeld auf das Verkehrsaufkommen und den Verkehrsablauf in unmittelbarer Umgebung, kommen zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Zufahrten und Knotenpunkte ausreichend

dimensioniert sind, um die Mehrbelastungen abzuwickeln. Die zusätzlichen Verkehre können werktags und samstags sicher und leistungsfähig abgewickelt werden.

Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind der Drucksache als Anlage 2 beigelegt. Die Behandlung der Stellungnahmen ist in der Begründung im Abschnitt Verfahren und Abwägung unter den Punkten 8.2 und 8.3 erfolgt.

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Ergänzend wird zum Vorhaben Bau- und Gartenfachmarkt gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- die landespflegerischen Maßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
- die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg