

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan "Rohrbach -
Nahversorgungszentrum
Sickingenstraße/ Felix-Wankel-Straße und
Wohnbebauung im Bereich Fabrikstraße/
Brechtelstraße"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Rohrbach	21.02.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	11.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.04.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Rohrbach und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach – Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/ Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung im Bereich Fabrikstraße/ Brechtelstraße“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan Abgrenzung des Geltungsbereiches

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 3	+	<p>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken.</p> <p>Begründung: Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Anforderungen des Einzelhandels ist eine zeitgemäße Erweiterung und Gestaltung der Nahversorgung im Zentrum Rohrbach nicht möglich. Durch die Ansiedlung eines qualitativ hochwertigen Einzelhandelsangebotes im Plangebiet wird in Verbindung mit der Aufgabe des Standortes an der Fabrikstraße eine zukunftsfähige Nahversorgung in integrierter Lage ermöglicht.</p> <p>Ziel/e:</p>
SL 5 SL 6	+	<p>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen.</p> <p>Begründung: Die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt auf einem gewerblich genutzten Grundstück in integrierter Lage und bezieht bestehende Einzelhandelsnutzungen mit ein. Auf dem Gelände östlich der Fabrikstraße wird eine bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung durch Wohnbebauung ersetzt. Mit den Bauvorhaben soll eine höhere Dichte bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung erreicht werden.</p> <p>Ziel/e:</p>
WO 1 WO 2	+	<p>Wohnraum für alle, 8–10.000 Wohnungen mehr Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt.</p> <p>Begründung: Durch die Umnutzung der derzeit für großflächigen Einzelhandel genutzten Flächen zu Wohnen entsteht in günstiger Lage durch die Umsetzung des Baulandmanagements auch neuer preisgünstiger Wohnraum.</p> <p>Ziel/e:</p>
MO 7 MO 6	+	<p>„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr</p> <p>Begründung: Die direkte Zuordnung der Nahversorgungsmöglichkeiten zu bestehender und entstehender Wohnbebauung in Verbindung mit einer neuen Fuß-/Radwegeverbindung nach Kirchheim bietet die Voraussetzungen zur Verkehrsvermeidung und Reduktion des motorisierten Verkehrs.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Die Umnutzungen von den Bereich prägenden Grundstücken geben Anlass die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen (Furukawa) und Neubau eines Wohnquartiers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“ von 1969 verbliebenen Flächen städtebaulich neu zu ordnen, aufzuwerten und das notwendige aktuelle Planungsrecht zu schaffen.

Schwerpunkte der Planungsüberlegungen sind das zur Zeit durch den Getränkevertrieb Götz und Aldi genutzte Grundstück (Flurstücke Nr. 21484/6; 21484/80) östlich der Eisenbahnstrecke zwischen Sickingenstraße und Felix-Wankel-Straße und das östlich der Fabrikstraße, nördlich der Straße am Rohrbach zur Zeit durch REWE genutzte Grundstück (Flurstück Nr. 21278). Der aktuell auf dem Grundstück an der Fabrikstraße angesiedelte REWE-Markt soll auf die Flächen der Firma Götz verlagert werden.

Mit der zum Ende 2009 geplanten Aufgabe der derzeitigen Nutzung durch den Getränkevertrieb Götz besteht die Möglichkeit, den Übergangsbereich zwischen Rohrbach und Kirchheim, Bosseldorn und ehemaliger Waggonfabrik Fuchs städtebaulich neu zuordnen. Den Rahmen für die städtebauliche Konzeption bilden die städtebauliche Aufwertung des Übergangs zwischen Kirchheim und Rohrbach, Gewerbegebiet Bosseldorn und ehemaliger Waggonfabrik Fuchs/Furukawa, die Schaffung einer zukunftsfähigen wohnortnahen Grundversorgung am Standort Götz und die Entwicklung von Wohnungsbau am REWE-Standort Fabrikstraße.

Im Mittelpunkt der geplanten Einzelhandelsnutzung auf dem Standort Götz steht die Sicherung der Funktion einer wohnortnahen Nahversorgung. Ziel ist die Schaffung eines im Hinblick auf Versorgungsqualität und Städtebau/Architektur hochwertigen Angebotes mit Vollsortimenter, Bio- und Drogeriefachmarkt für die im Umfeld entstehende Wohnbebauung.

Am derzeitigen Standort REWE an der Fabrikstraße ist Geschosswohnungsbau, der sich städtebaulich in die bestehende Blockrandbebauung einfügt, vorgesehen.

Um städtebaulich und architektonisch angemessene Lösungen zu erhalten ist für den Wohnungsbau an der Fabrikstraße eine Mehrfachbeauftragung von Architekten beabsichtigt. Schwerpunkt soll Geschosswohnungsbau in Form einer Blockrandbebauung mit aufgelockertem Innenbereich sein. In Bezug auf Dichte und städtebaulichen Charakter ist eine dem benachbarten „Quartier am Turm“ ähnliche Bebauung angedacht. Die Anforderungen eines zukunftsfähigen und städtebaulich hochwertigen Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück Götz sollen im Rahmen eines architektonischen Realisierungswettbewerbs erreicht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die seit knapp 40 Jahren angedachte Verbindung der Stadtteile Rohrbach und Kirchheim in Verlängerung der Sickingenstraße den aktuellen Planungen (Fuß- und Radwegbrücke) entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Im Zuge der Entwicklung des Areals des Getränkevertriebs Götz eröffnen sich neue Möglichkeiten zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zwischen Bosseldorn und dem Quartier auf dem Gelände der ehemaligen Waggonfabrik Fuchs (zu den bisherigen Planungsüberlegungen siehe Informationsvorlage 0037/2006/IV vom 09.03.2006).

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg