

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

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Betreff:

**Bebauungsplan "Wieblingen
Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel"
1. Änderung zur Verlagerung eines Bau-
und Gartenmarktes
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	29.09.2009	N	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Wieblingen	15.10.2009	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	22.10.2009	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Wieblingen und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Änderungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich (Anlage 1 zur Drucksache).

Anlage zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

A. 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:
QU 1	+	Investitionen fördern Begründung: Durch die Verlagerung eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes an einen auf Dauer funktionsfähigen Standort werden Bauinvestitionen, Verbesserungen der Infrastruktur und die Sicherung von Arbeitsplätzen gefördert.
AB 5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Das Oberzentrum Heidelberg verfügt derzeit im Bau- und Gartenmarkt-sortiment über einen sehr geringen Zentralitätswert von 55, der auf hohe Kaufkraftverluste bei gleichzeitig geringen Zuflüssen hindeutet. Durch die vorliegende Planung wird die Einzelhandelsstruktur in diesem Sortimentsbereich gestärkt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

B. Begründung:

1. Ausgangssituation

Im Zentrenkonzept der Stadt Heidelberg wird auf die Notwendigkeit einer Zentralitätssteigerung im Bau- und Gartenmarkt看bereich hingewiesen. Das Oberzentrum Heidelberg verfügt, auch unter Berücksichtigung des in Bau befindlichen Vorhabens OBI in Rohrbach-Süd, in diesem Sortimentsbereich nur über einen Zentralitätsfaktor von 55. Dies ist sehr stark unterdurchschnittlich und lässt auf erhebliche Kaufkraftabflüsse bei gleichzeitig nur geringen Zuflüssen schließen. Im Gartenmarkt看bereich stellt sich die Situation mit einer Zentralität von 80 positiver dar als im Baumarkt看bereich (50). Beide Werte sind jedoch der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg nicht angemessen.

Perspektivisch versucht die Stadt eine Zielzentralität von 100+ anzustreben. Bei der Berechnung von Varianten für ein Zielzentralitätsspektrum von 100 bis 150 ergeben sich Spielräume von zusätzlich möglicher Verkaufsfläche zwischen rund 23.000 bis 57.000 m², von denen mit rund 20.000 bis 47.000 m² Verkaufsfläche der größte Teil auf den Baumarkt看bereich entfällt. Neben dem bereits erwähnten OBI-Markt in Rohrbach-Süd befindet sich die Ansiedlung des BAUHAUS-Marktes in der Bahnstadt in Planung (Planreife nach § 33 Baugesetzbuch). Für die Verlagerung des Dehner-Gartenmarktes wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Als weitere Optimierung verbleibt noch der Standort des Hornbach Bau- und Gartenmarktes im Pfaffengrund.

Bei Realisierung aller Vorhaben kann die Gesamtzentralität von derzeit 55 auf einen Wert von maximal 120 erhöht werden. Mit einem entsprechenden Angebotsausbau können sowohl die extrem hohen Kaufkraftabflüsse von derzeit über 50 % im Baumarktbereich erheblich reduziert werden, als auch Kaufkraftzuflüsse aus der Region in das Oberzentrum Heidelberg generiert werden.

2. Ziel der Planung

Die Firma Hornbach Baumarkt AG betreibt in der Eppelheimer Straße 80 einen Bau- und Gartenmarkt. Das Bestandsgrundstück hat eine Größe von 8.018 m², die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 4.583 m². Die vorhandene Verkaufsfläche verteilt sich wie folgt:

Baumarkt beheizt	3.599 m ²
Gartenmarkt überdachte Fläche	354 m ²
Gartenmarkt Freiverkaufsfläche	630 m ²

Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt verfügt über 105 Stellplätze.

Aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials können am Standort in der Eppelheimer Straße bestimmte typische Baumarktangebote im Sortimentsbereich Baustoffe und Ausbaumaterialien sowie hochstämmige Pflanzenware nicht in dem Umfang vorgehalten werden, wie sie für Bau- und Gartenmärkte marktüblich sind. Der Bau- und Gartenmarkt wurde in den frühen 80er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet und konnte sich seither nicht weiter entwickeln. Insgesamt entspricht der Standort nicht mehr den heutigen Ansprüchen, die an Bau- und Gartenmärkte gestellt werden. Eine nachhaltige Funktionalität des Standortes ist somit nicht mehr gewährleistet. Seitens des Unternehmens wurden in der Vergangenheit mehrmals Versuche unternommen, durch Zuerwerb benachbarter Grundstücksteile beziehungsweise durch Arrondierungen das Bestandsgrundstück zu erweitern und somit wettbewerbsfähig zu halten. Diese Versuche waren nicht von Erfolg und müssen abschließend als gescheitert betrachtet werden.

Zur Absicherung des Betriebsstandortes Heidelberg hat die Firma Hornbach Baumarkt AG daher in Abstimmung mit der Stadtverwaltung nach Alternativstandorten für eine Betriebsverlagerung gesucht. Als möglicher Verlagerungsstandort kommt der Bereich im Gewerbegebiet Rittel zwischen der B 37, der OEG-Trasse und dem Wieblingen Weg in Betracht.

Der geplante neue Markt am Standort Heidelberg-Wieblingen hat eine Größe von circa 39.000 m², die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 14.777 m². Die geplante Verkaufsfläche verteilt sich wie folgt:

Baumarkt beheizt (inklusive Windfänge)	9.250 m ²
Gartenmarkt überdachte Fläche	2.515 m ²
Gartenmarkt Freiverkaufsfläche	864 m ²
Baustoff Drive-In	2.148 m ²

Bei dem sogenannten Baustoff Drive-In handelt es sich um eine Angebotsform, die sich vor allem an Kleingewerbetreibende, Handwerker und professionelle Heimwerker wendet. Hier werden ausschließlich schwere Baustoffe und Ausbaumaterialien vorgehalten, die direkt in die Kundenfahrzeuge geladen werden.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt soll über 520 Stellplätze verfügen.

Mit der Verlagerung wird die Verkaufsfläche am Standort Eppelheimer Straße ersatzlos entfallen.

3. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Standort Heidelberg-Wieblingen ist im Regionalplan Unterer Neckar – Teilfortschreibung Einzelhandel – als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dort zulässig, sofern ihr zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche beziehungsweise maximal 800 m² nicht übersteigen. Die Verlagerung ist somit unter Berücksichtigung dieser Einschränkung aus der Regionalplanung entwickelt.

Flächennutzungsplan

Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015/2020 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bau- und Gartenmarkt dieser Größenordnung ist nur in einem Sondergebiet zulässig. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist daher nicht möglich. Der Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren zu ändern.

Bebauungsplan

Der Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“. Der Bebauungsplan ist seit dem 21.09.1989 rechtskräftig. Der Bebauungsplan trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- Maximal VI-Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,8
- Geschossflächenzahl 2,4

Für die Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Städtebauliche Situation

Der Bereich am Rittel liegt siedlungsstrukturell im Übergangsbereich von der äußeren Stadt zur Peripherie. Er ist durch heterogene Baustrukturen geprägt, die durch stark bewachsene Grünbereiche entlang der Bundesstraße 37 durchbrochen werden. Insgesamt lassen sich weder durch die Bauweise, durch Gebäudehöhen noch durch die Gebäudekubaturen gebietstypische Gemeinsamkeiten erkennen. Die Bundesstraße 37 als zentrale westliche Verkehrsanbindung der Kernstadt hat eine stark ausgeprägte Trennwirkung. Diese resultiert nicht nur aus der Straßenbreite und der hohen Verkehrsbelastung, sondern insbesondere auch durch deren Höhenverlauf. Stadträumliche und funktionale Verknüpfungen existieren zurzeit nicht.

Gleichwohl bildet der Bereich am Rittel den westlichen Stadteingang Heidelbergs. Als solcher prägt er das Bild der Stadt. Dass dieses Bild optimierungsfähig ist, bleibt unstrittig. Aus diesem Grunde hatte die Verwaltung in 2001 das Städtebaubüro Albert Speer und Partner mit der Ausarbeitung einer Studie beauftragt. Die „Baumassenstudie Westlicher Stadteingang“ (Drucksache 5035/2002) wurde im März / April 2002 den gemeinderätlichen Gremien zur Kenntnis gegeben. Als zentrales Element der Neugestaltung des westlichen Stadteingangs schlägt das Büro den Umbau des Knotenpunktes Rittel zu einem Kreisverkehrsplatz vor. Des Weiteren sollte die städtebauliche Situation durch gezielte Baumaßnahmen aufgewertet werden. So sollte beispielsweise das vorhandene Parkhaus, welches aufgrund seiner monolithischen Gestaltung die Stadteinfahrt über Jahrzehnte negativ prägte, durch eine vorgelagerte Gebäudezeile in die zweite Reihe gesetzt und so dem Blick entzogen werden. Städtebauliche Dominanten sollten sparsam und gezielt an der richtigen Stelle als Gestaltungselement eingesetzt werden. So sollte nach Auffassung von Albert Speer und Partner der damals geplante Büroturm der Fachhochschule nicht an der Ludwig-Guttman-Straße errichtet werden, sondern an einer stadträumlich prominenten Stelle nordöstlich des Kreisverkehrs.

Einige dieser Vorschläge haben sich im Nachhinein als nicht realisierbar beziehungsweise mittlerweile als überholt heraus gestellt. So hat eine verkehrstechnische Untersuchung zur Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs dessen Realisierung in Frage gestellt. Das bestehende Parkhaus wurde zwar nicht gänzlich dem Blick entzogen, durch das vorgestellte Parkdeck jedoch gestalterisch deutlich verbessert. Der Turm der Fachhochschule wurde bekanntermaßen an der Ludwig-Guttman-Straße errichtet.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem förmlichen Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ sollen mit dem Betreiber des Bau- und Gartenmarktes Verhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages geführt werden.

Ausnahmsweise erfolgt eine Behandlung der Vorlage im Bezirksbeirat Wieblingen wegen der Dringlichkeit der Maßnahme nach dem Bauausschuss.

gezeichnet

Bernd Stadel