

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Rohrbach,  
Nahversorgungszentrum"  
hier: Beschluss zur Offenlage**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach, Weststadt/Südstadt	21.07.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	14.09.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

*1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Rohrbach – Nahversorgungszentrum“ und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.06.2010.*

*2. Der Gemeinderat billigt die Begründung und den in der Begründung enthaltenen Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 30.06.2010.*

*3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Geotechnik, Bodenkunde, Grundwasser, Geotopschutz, Immissionen aus dem Bahnbetrieb, Waldflächen, Schallimmissionsplan, Naturschutz, Landschaftspflege, Altlasten, Niederschlagswasserbewirtschaftung. Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen: Auswirkungsanalyse Einzelhandel, Verkehrsuntersuchung, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen, ökologische Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Prüfung/Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Freiflächenplanung.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplanentwurf
A 2	Begründung
A 3	Stellungnahmen
A 4	Stellungnahmen
A 5	Einzelhandelsgutachten
A 6	Verkehrsuntersuchung
A 7	Orientierende Untersuchungen
A 8	Orientierende Untersuchungen
A 9	Plan Büro Plessing
A 10	Freiflächenplanung

## 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:
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken. <b>Begründung:</b> 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. <b>Ziel/e:</b>
SL 5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt auf einem gewerblich genutzten Grundstück in integrierter Lage und bezieht bestehende Einzelhandelsnutzungen mit ein. <b>Ziel/e:</b>
MO 7 MO 6	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr <b>Begründung:</b> Die direkte Zuordnung der Nahversorgungsmöglichkeiten zu einer bestehenden Wohnbebauung (Quartier am Turm) in Verbindung mit einer neuen Fuß-/Radwegeverbindung nach Kirchheim bietet die Voraussetzungen zur Verkehrsvermeidung und Reduktion des motorisierten Verkehrs.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Planungsanlass und Planungsziele

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen (Furukawa) und Errichtung eines Wohnquartiers (Quartier am Turm) sollen weitere im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“ von 1969 verbliebene Flächen städtebaulich aufgewertet und das dafür notwendige Planungsrecht geschaffen werden.

Mit der Schließung eines Getränkemarktes auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/6 eröffnet sich die Möglichkeit, den Bereich zwischen dem Gebiet Im Bosseldorn und dem Quartier am Turm städtebaulich neu zu ordnen. Planungsziel ist der Bau eines Nahversorgungszentrums am Standort Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße. Im Mittelpunkt der geplanten Einzelhandelsnutzung steht die Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Grundversorgung. Ein auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/6 vorhandener ALDI-Markt wird abgebrochen und in den Neubau des Nahversorgungszentrums integriert. Die Anforderungen eines zukunftsfähigen und städtebaulich hochwertigen Nahversorgungszentrums auf dem

Grundstück Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße wurden im Rahmen eines architektonischen Realisierungswettbewerbs bestimmt.

Der zurzeit an der Fabrikstraße gelegene REWE-Markt soll auf das Grundstück des geplanten Nahversorgungszentrums verlagert werden. Mit der Verlagerung des Marktes ist das Grundstück an der Fabrikstraße für eine neue Entwicklung vorgesehen.

Im Zuge der Entwicklung des Areals des Nahversorgungszentrums eröffnen sich neue Möglichkeiten zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zwischen den in den Ausgleichsflächen Bahnstadt geschaffenen Wegeflächen und dem Quartier am Turm mit Weiterführung in der Konrad-Zuse-Straße. Eine Neugestaltung des Bereichs zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg und dem zukünftigen Nahversorgungszentrum ist unabdingbar. Eine vorhandene Erdaufschüttung -diese war als Rampenaufleger für die ehemals geplante Autobrücke in diesem Bereich gedacht- ist abzutragen.

Die Stadt Heidelberg hat von den früheren Planungsüberlegungen zur Verlängerung der Sickingenstraße bis in den Stadtteil Kirchheim mit Anschluss an die Schwetzingen Straße Abstand genommen. Die seit knapp 40 Jahren angedachte Verbindung der Stadtteile Rohrbach und Kirchheim in Verlängerung der Sickingenstraße soll entsprechend den heutigen Planungen durch den Neubau einer Fuß- und Radwegbrücke geschaffen werden.

Im Jahr 2007 wurde ein Wettbewerb für den Neubau der Fuß- und Radwegbrücke zwischen Rohrbach und Kirchheim durchgeführt. Das Projekt ist allerdings noch nicht so weit gediehen, dass eine Änderung des Bebauungsplans auch für diesen Teil vorgenommen werden kann. Deshalb wird der Plangeltungsbereich gegenüber dem Stand des Aufstellungsbeschlusses und dem Stand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit reduziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, dessen öffentliche Auslegung jetzt beschlossen werden soll, umfasst im Wesentlichen nur noch das Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum und angrenzende Grundstücke sowie den Lückenschluss im Fuß- Radwegenetz zwischen den Ausgleichsflächen der Bahnstadt und dem Quartier am Turm. Der Bebauungsplan soll unter dem Namen „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ bis zur Satzung geführt werden.

Der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in den Plangeltungsbereich einbezogene Teil der Fuß- und Radwegbrücke Rohrbach-Kirchheim und der nördlich der Straße Im Franzosengewann gelegenen Grundstücke wird abgetrennt und in einem gesonderten Planverfahren weitergeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ werden Teilbereiche zweier wirksamer Bebauungspläne

- Bebauungsplan 06.08.00 „Sickingenstraße“, Datum der Rechtskraft 13.06.1969
- Bebauungsplan 06.08.01 „Sickingenstraße, Änderung verschiedene Flurstücke“, Datum der Rechtskraft 01.07.1998)

überplant und geändert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,1 ha.

## **2. Stand des Verfahrens**

Am 03.04.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rohrbach „Nahversorgungszentrum Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung im Bereich Fabrikstraße / Brechtelstraße“ einstimmig vom Gemeinderat gefasst. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasste 2 Teilbereiche. Ein Teilbereich umfasste die Flächen für das zukünftige Nahversorgungszentrum und die Fuß- und Radwegebrücke einschließlich angrenzender Flächen, der zweite Teilbereich umfasste das Grundstück des bestehenden REWE-Marktes an der Fabrikstraße einschließlich angrenzender Flächen. Schon mit der Herstellung des Planvorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Geltungsbereich reduziert auf den Teilbereich Nahversorgungszentrum und Fuß- und Radwegebrücke, da der zweite Teilbereich nunmehr im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan „Holbeinring“ überplant wird.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines Erörterungstermins am 30.07.2009 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2009 zur Planung beteiligt. Sie wurden aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB zu äußern und sie waren ebenfalls zur Teilnahme am Erörterungstermin am 30.07.2009 eingeladen.

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen und des Erörterungstermins vom 30.07.2009 sowie der Auseinandersetzung mit den Sachfragen wurde die Planung gegenüber dem Stand des Vorentwurfs in verschiedenen Punkten verändert. Die Zahl der im Nahversorgungszentrum geplanten Märkte wurde von 4 auf 3 Märkte, die Verkaufsfläche von 6.300m<sup>2</sup> auf 6.000m<sup>2</sup> verringert. Der Geh- Radweg wurde von der Ostseite des Nahversorgungszentrums auf die Westseite verlegt und die Andienung des Nahversorgungszentrums mit einer Führung über die Felix-Wankel-Straße neu konzipiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll geteilt werden in einen Teil Nahversorgungszentrum und in einen Teil Fuß- und Radwegebrücke und in 2 selbständigen Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

Von den zum Bebauungsplan vorliegenden Gutachten wird das Einzelhandelsgutachten in der aktuellen Fassung vom Juni 2010 der Vorlage beigelegt. Das ältere Gutachten aus dem Jahr 2009 war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung und kann auf Wunsch im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Das Verkehrsgutachten wird wegen seines Umfangs ohne Pläne, Anhänge und Bilder der Vorlage beigelegt, von den Bodengutachten werden die Textteile beigelegt, vom Ökologische Gutachten die 3 Pläne aus dem aktuellen Gutachten vom Juni 2010.

Alle Gutachten können im Stadtplanungsamt vollumfänglich eingesehen werden.

gezeichnet  
Bernd Stadel