

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:

**Städtebaulicher Vertrag in Form eines
Realisierungsvertrages zum
Bebauungsplan "Rohrbach
Nahversorgungszentrum"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
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 Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu treffen:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages in Form eines Realisierungsvertrages zum Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ mit der Firma Reinhard Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Bahnhofstraße 1, 69207 Sandhausen, sowie der Firma Reinhard Retail Center GmbH, Bahnhofstraße 1, 69207 Sandhausen, beide Firmen vertreten durch Herrn Wolfgang Reinhard, Bahnhofstraße 1, 69207 Sandhausen in der vorliegenden Fassung zu.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Realisierungsvertrag Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 01.1	Bebauungsplanentwurf vom 30.06.2010 (siehe Anlage A 01 zur Drucksache 0160/2010/BV)
A 01.2	Freiflächenplan Büro Palm vom 25.05.2010 (siehe Anlage A 10 zur Drucksache 0160/2010/BV)
A 01.3	Ökologische Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Prüfung Büro Plessing, Stand 22.06.2010 (siehe Anlage A 09 zur Drucksache 0160/2010/BV)
A 01.4	Abgrenzungsplan äußere Erschließungsanlage Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 01.5	Katasterplan des Geltungsbereichs Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 01.6	Fassadendarstellung vom 28.07.2010 Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!

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. 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. Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung.
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. Begründung: Die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt auf einem gewerblich genutzten Grundstück in integrierter Lage und bezieht bestehende Einzelhandelsnutzungen mit ein. Ziel/e:
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.
MO 6	+	Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr. Begründung: 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:

Firma Reinhard Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist Eigentümerin des Grundstückes in der Brechtelstraße in Heidelberg-Rohrbach, auf dem sich aktuell ein Rewe-Markt befindet. Im Jahr 2007 hat Firma Reinhard Retail Center GmbH die Grundstücke in der Felix-Wankel-Straße in Heidelberg-Rohrbach erworben, auf denen sich ein derzeit geschlossener Getränke-Großmarkt, sowie ein Getränkeeinzelhandelsmarkt, und ein Aldi Discount Markt befindet. Beide Firmen treten gemeinsam als Vorhabenträgerinnen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf.

Am 03.04.2008 fasste der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung Fabrik-/Brechtelstraße“ mit zweigeteiltem Geltungsbereich. Am 29.04.2008 beschloss der Gemeinderat den Abschluss eines Planungsvertrags mit den Vorhabenträgerinnen. Dieser vereinbart unter anderem, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Neuordnung und Neubebauung der oben genannten Grundstücke zu schaffen.

Durch die Rückgabe des von der US-Armee zu Wohnzwecken genutzten und an die Brechtelstraße angrenzenden Areals um den Holbeinring ergab sich im Jahr 2009 eine neue Ausgangslage. Am 02.07.2009 traf der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Rohrbach – Am Holbeinring“ und erließ eine Veränderungssperre.

Der Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung Fabrik-/Brechtelstraße“ wurde deshalb aufgeteilt und für den Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums als Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum und Fuß- und Radwegbrücke Rohrbach-Kirchheim“ fortgeführt. Der Bereich des jetzigen REWE-Standortes in der Brechtelstraße obliegt einem gesonderten Verfahren.

Um das Verfahren nicht durch offene Fragen bezüglich des Bereichs Fuß- und Radwegbrücke Rohrbach-Kirchheim zu behindern, wurde schließlich das Bebauungsplanverfahren weiter aufgeteilt und nunmehr als Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ fortgeführt. Die Planung ist inzwischen soweit gediehen, dass zumindest für den Bereich Nahversorgungszentrum in der Felix-Wankel-Straße ein städtebaulicher Vertrag zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 5 Absatz 1 des Planungsvertrags vom 01.04.2008 / 05.05.2008 geschlossen werden kann.

Ziel ist es, den bestehenden Vollsortimenter Lebensmittelmarkt von der Brechtelstraße auf die Grundstücke in der Felix-Wankel-Straße zu verlagern und das heute bereits bestehende Einzelhandelsangebot durch einen Drogerie-Fachmarkt zu ergänzen. Der Lieferverkehr wird wie für den bestehenden Aldi Discount Markt und den derzeit geschlossenen Getränke-Großmarkt und Getränkeeinzelhandelsmarkt über Römerstraße, Sickingenstraße, Fabrikstraße, Felix-Wankel-Straße und zurück geführt. Der Individualverkehr wird zusätzlich über eine Verlängerung der Sickingenstraße ermöglicht.

Die in § 2 des Planungsvertrags vom 01.04.2008 / 05.05.2008 getroffene Kostenregelung ist aufgrund der Aufteilung in mehrere Geltungsbereiche und den neuen Flächenanteilen nicht mehr angemessen und muss entsprechend geändert werden.

Um mit den Vorhabenträgerinnen verbindliche Vereinbarungen zur Umsetzung ihres Vorhabens zu treffen ist ein Realisierungsvertrag zu schließen. Der Vertrag enthält neben einer Kostenregelung auch Vereinbarungen zur architektonischen Gestaltung, der Erschließung, der Freiraumplanung, zu ökologischen Maßnahmen sowie zu Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen. Die Vorhabenträgerinnen sind zum Abschluss des Vertrages bereit.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet
Bernd Stadel