

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 07. Oktober 2010

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!

Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2010

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 09 Nein 01 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 30.09.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.09.2010:

10 Städtebaulicher Vertrag in Form eines Realisierungsvertrages zum Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ Beschlussvorlage 0262/2010/BV

Der Tagesordnungspunkt 10 wird zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 11 „Bebauungsplan Rohrbach, Nahversorgungszentrum, Beschluss zur Offenlage“ aufgerufen und beraten, jedoch getrennt zur Abstimmung gestellt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage der Befangenheit. Nach Prüfung durch die Verwaltung liegt bei Stadtrat Holschuh und Stadträtin Deckwart-Boller keine Befangenheit vor.

Folgende als Tischvorlagen verteilte **Anträge** wurden eingebracht:

Sachanträge von B 90/Die Grünen und generation.hd (Anlage 16, Tagesordnungspunkt 11):

Als Ergänzungsmaßnahmen soll in den Realisierungsvertrag folgender Satz aufgenommen werden:
„Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Baumaßnahme zuerst den Anschluss an die Sickingenstraße herzustellen.“
Begründung: Über diesen Anschluss kann der Baustellenverkehr abgewickelt und damit die Felix-Wankel-Straße entlastet werden.

Nach Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums (NVZ) ist zu überprüfen, inwieweit die Öffnungszeiten des REWE Marktes bis 24 h zu einer starken Beeinträchtigung der Anwohner führen und ob im Falle einer hohen nächtlichen Lärmbelastung die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum von der Felix-Wankel-Straße aus ab 22 h gesperrt werden kann.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Paschen, Stadtrat Eckert, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Im Verlauf der Diskussion werden folgende Standpunkte vorgetragen:

- Die ersten Planungen sahen einen Weiterbau der Sickingenstraße vor.
- Die von der Verwaltung genannten Hinderungsgründe für diesen Weiterbau der Sickingenstraße verwundern die Bürger. Das Obdachlosenheim und die 110 kv-Leitung bestehen schon seit langem.

- Wohin soll das Obdachlosenheim verlegt werden?
- Kritik an der Verwaltung wegen Obdachlosenheim/kv-Leitung sei berechtigt. Dies könne jedoch nicht zu Lasten des Projektes und des Investors gehen, der den (Anliefer-)Verkehr ebenfalls lieber über die Sickingenstraße hätte führen wollen.
- Eine erneute Informationsveranstaltung für und mit den Bürgern, Anwohnern, Betrieben und dem Investor sei sinnvoll und angebracht.
- Möglichst in der nächsten Bauausschusssitzung solle über den Sachstand der Brückenplanungen der Sickingenbrücke informiert werden.
- Der Offenlagebeschluss sollte heute getroffen und nicht an den Bebauungsplan Fuß- und Radwegebrücke Rohrbach/Kirchheim (Sickingenbrücke) gekoppelt werden.
- Das Nahversorgungszentrum werde von der Bürgerschaft begrüßt.
- Sorgen und Ärger der Anwohner seien nachvollziehbar.
- Die zurzeit bestehenden Wegebeziehungen zwischen Aldi und REWE entfallen.
- Der Firma CNH könne nicht vorgeschrieben werden, wie sie ihr Grundstück andienen sollen.
- Die Verlagerung des Obdachlosenheims stelle kein grundsätzliches Problem dar. Es sollte eine dezentrale Lösung für die Unterbringung der Obdachlosen gefunden werden.
- Verkehrsbelastung scheint unzureichend geklärt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner schlägt vor, den § 4 Absatz 1 des städtebaulichen Vertrages wie folgt zu ergänzen, um auch der Interessenslage des Bezirksbeirates entgegen zu kommen:

„Die Vertragsgrundstücke werden im Norden durch die Sickingenstraße, im Süden durch die Felix-Wankel-Straße erschlossen. Die VT wird die innere Erschließung und den Anschluss an die bestehende Sickingenstraße auf eigene Kosten **auch für den Lieferverkehr geeignet** gemäß Bebauungsplan herstellen.“

Ferner sagt er zu, dass während der Offenlage nochmals eine Informationsveranstaltung für die Bürger durchgeführt werde, um das Thema Verkehrsströme und in welchem Maße diese die Anwohner belasten zu erörtern. Hier wäre es ihm wichtig, dass auch die Anwohner der Sickingenstraße stärker zu Wort kommen.

Bezugnehmend auf die anfangs erwähnten Sachanträge von B 90/Die Grünen und generation.hd teilt Oberbürgermeister Dr. Würzner mit, dass diese nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens seien und im Rahmen des Verfahrens von der Verwaltung bearbeitet werden, da es sich hierbei um verkehrsrechtliche Zuständigkeiten handle. Sie werden daher nicht zur Abstimmung gestellt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung unter der Maßgabe der genannten Ergänzung in § 4 Absatz 1 abstimmen:

Beschluss des Gemeinderates:

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages **mit der in § 4 Absatz 1 vorgetragenen Ergänzung** 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.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Ja 29 Nein 5 Enthaltung 6

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