

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" mit örtlichen
Bauvorschriften
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	22.02.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.03.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplanentwurf „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften abgegebenen Stellungnahmen zu. Die Behandlung der zum Bebauungsplanentwurf „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften abgegebenen Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
2. *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB (Baugesetzbuch) und § 74 LBO (Landesbauordnung) als Satzung.*
3. *Die Begründung zum Bebauungsplan und der darin enthaltene Umweltbericht wird durch den Gemeinderat gebilligt.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Entscheidungsvorschläge zur Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
A 02	Stellungnahmen Behördenbeteiligung
A 03	Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
A 04	Stellungnahmen im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung
A 05	Entwurf des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften, Stand 24.01.2011
A 06	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht, Stand 24.01.2011
A 07	Gutachterliche Stellungnahme der CIMA vom Januar 2011

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 Rohrbachs 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 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung 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 MO 6	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. 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 bietet die Voraussetzungen zur Verkehrsvermeidung und Reduktion des motorisierten Verkehrs.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

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. Außerdem wurden die Unterlagen vom 16.07.2009 bis 17.08.2009 öffentlich ausgelegt. 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 6.300m² auf 6.000m² 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 wurde geteilt in einen Teil Nahversorgungszentrum und in einen Teil Fuß- und Radwegebrücke und soll in 2 selbständigen Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

Am 30.09.2010 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach „Nahversorgungszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 21.10.2010 bis 22.11.2010. Zusätzlich fand am 25.10.2010 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Schwerpunktmäßig wurde der LKW-Verkehr in der Felix-Wankel-Straße angesprochen, insbesondere wegen der räumlichen Nähe zu der vorhandenen Wohnbebauung. Es wurde der Wunsch nach einer Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Firmengelände des Unternehmens CNH Deutschland GmbH geäußert. Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass keines der in der Felix-Wankel-Straße gelegenen Grundstücke in einem planungsrechtlich ausgewiesenen Wohngebiet liegt.

Eine Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Firmengelände des Unternehmens CNH Deutschland GmbH wurde mit Vertretern des Unternehmens diskutiert mit dem Ergebnis, dass die Notwendigkeit nicht gesehen wird und für das Unternehmen keine Standortverbesserung darstellt.

Nunmehr ist über die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen zu entscheiden und der Bebauungsplan einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen.

Das Kurpfälzische Museum, zuständig für Archäologie und Denkmalschutz wies in seiner Stellungnahme vom 4.11.2010 darauf hin, dass unmittelbar an das Planungsgebiet anschließend seit dem beginnenden 20. Jh. eine große Siedlung aus der Jungsteinzeit bekannt ist. Es handelt sich um das Quartier Sickingenstraße / Im Bosseldorn. Da Ausdehnung und Ausrichtung der Siedlung nicht bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass diese sich nach Westen bis in das Plangebiet hinein erstreckt. Besonders in den Grünflächen, die bislang nicht bebaut, bzw. bei Gebäuden, die nicht unterkellert sind, sind möglicherweise Teile dieses archäologischen Denkmals erhalten, die bei Erdarbeiten zerstört werden würden. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (FAX: 06221-5849420) vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen gegen diese Auflage stellen gem. § 27 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz einen Verstoß dar, der mit einer Geldbuße von 50.000 €, in schweren Fällen bis 250.000 € geahndet werden kann. Dementsprechend wurde der Hinweis zu möglichen Bodenfunden auf der Planzeichnung aktualisiert.

Nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in der Festsetzung eines Leitungsrechts auf dem Grundstück Felix-Wankel-Straße 12-14 geändert. Zur Änderung wurden der Grundstückseigentümer und der Begünstigte (Stadtwerke Heidelberg) gemäß § 4a Absatz 3 BauGB beteiligt.

Mit Wirksamkeit des Bebauungsplans Rohrbach „Nahversorgungszentrum“ werden Teilbereiche zweier 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.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner