

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 21. März 2011

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 08	Ergebnisse der aktuellen Verkehrszählung in der Felix-Wankel-Straße - Tischvorlage im Gemeinderat am 17.03.2011

Sitzung des Bauausschusses vom 22.02.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 22.02.2011

1 **Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften**

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage 0042/2011/BV

Herr Bürgermeister Dr. Joachim Gerner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Frau Friedrich vom Stadtplanungsamt berichtet über die Entwicklung des Verfahrens und den derzeitigen Stand wie auch in der Vorlage dargestellt. Insbesondere ging sie darauf ein, dass die Möglichkeit geprüft worden sei, Kunden- und Anlieferverkehr über die Sickingenstraße zu leiten. Eine Andienung über die Sickingenstraße setze eine weitere Verlängerung dieser Straße voraus. Hierbei ergäben sich Probleme unter anderem wegen eines Obdachlosenheims sowie der Topographie. Außerdem sei kein anderer Betrieb bereit, sich dieser Andienung über die Sickingenstraße anzuschließen. Die Belastungen der Felix-Wankel-Straße aus dem Andienungsverkehr lägen eher im unteren Bereich. Aus den genannten Gründen wären eine Verlängerung der Sickingenstraße und die damit verbundenen Kosten unverhältnismäßig. Eine Verpflichtung des Investors zur Übernahme der Kosten wäre in diesem Zusammenhang nicht möglich, ihm dürfe nur auferlegt werden, was durch sein Bauvorhaben veranlasst werde. Die Verhältnismäßigkeit sei dabei zu beachten. Nach Prüfung aller Möglichkeiten sei die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, es bei der ursprünglich vorgesehenen Lösung zu belassen.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Jakob

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Nachzählung Verkehr am Knoten Felix-Wankel- / Fabrikstraße erfolgt?
- Langfristig solle Firma CNH (Case) den Betriebsstandort aufgeben, auch wenn Bestandschutz bestehe.
- Zur Querung der Felix-Wankel-Straße werde ein Fußgängerüberweg benötigt.
- In der Informationsveranstaltung sei bei den Bürgern der Eindruck entstanden, dass die Verwaltung nicht nachgebe.
- Höhe der Kosten für die Verlängerung der Sickingenstraße? Wäre es möglich, dass der Investor die Kosten anteilig übernimmt?
- In der Informationsveranstaltung für Bürger habe sich die Verwaltung mit viel Geduld bemüht, die Argumente für die jetzigen Planungen zu vermitteln. Diese habe jedoch niemand hören wollen.

- Auch die Anliegen der Bewohner der Sickingenstraße seien zu berücksichtigen. An der Felix-Wankel-Straße liege kein reines Wohngebiet. Es gebe auch weiterhin die Möglichkeit mit verkehrslenkenden Maßnahmen einzugreifen.
- Das Nahversorgungszentrum werde von vielen Menschen gewollt.
- Wer die Verlängerung der Sickingenstraße verlange, solle auch eine Lösung für die Verlagerung des Obdachlosenheimes anbieten.
- Es sei nicht Aufgabe der Verwaltung gegenüber den Bürgern „nachzugeben“, sondern den Sachverhalt zu prüfen und das Ergebnis der Überprüfung vorzulegen.
- Stadt habe auch gewisse Verantwortung gegenüber dem Investor.
- Die vorgeschlagene Lösung bringe Verbesserungen für den Radverkehr.
- Die Firma CNH (Case) sei nicht bereit, die Andienung zu verändern. Sie sei bereits seit 30 Jahren an dieser Stelle.
- Die vorgeschlagene Lösung einer Fahrbahnverengung zur Verbesserung der Querungsmöglichkeit sei gut.
- Muss neben den Bahnlinien eine Abgrenzung / Zaun errichtet werden?
- Der Bebauungsplan Nahversorgungszentrum Rohrbach werde insgesamt abgelehnt, da vom Nahversorgungszentrum negative Auswirkungen auf den Ortskern Rohrbach erwartet werden. Die Einkaufsströme würden verlagert.
- Geschäfte im Ortskern hätten eine andere Struktur, so dass negative Auswirkungen durch das Nahversorgungszentrum nicht zu erwarten seien.
- Wird der Gehweg in der Felix-Wankel-Straße verbreitert?
- Ist es möglich entlang der Parkplatzzufahrt Sickingenstraße und über den gesamten Parkplatz einen Fußweg zu markieren?
- Dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss solle heute zugestimmt werden, um den Investor zu halten.

Frau Bayer vom Amt für Verkehrsmanagement berichtet, eine aktuelle Zählung am Knoten Felix-Wankel- / Fabrikstraße habe - wie das vorliegende Verkehrsgutachten - ergeben, dass der Verkehr an dieser Stelle verträglich sei. Die Felix-Wankel-Straße liege im Bereich einer 30er-Zone. Die Verkehrszahlen sprächen nicht für einen Fußgängerüberweg. Wenn Mittel im Haushalt vorhanden seien, sei die Anlage einer vorgezogenen Gehwegnase möglich. Hierdurch würde die Querungsbreite verringert und Begegnungsverkehr für Kraftfahrzeuge an dieser Stelle unmöglich. Ein Zebrastreifen erhöhe die Sicherheit nicht, gerade sei es zu einem Unfall auf einem Zebrastreifen vor der IGH gekommen.

Frau Friedrich vom Stadtplanungsamt erläutert, dass die Kosten für die Verlängerung der Sickingenstraße schwer abschätzbar seien. Wenn die Stadt die Übernahme der anteiligen Kosten durch den Investor wünsche, müsste man nochmals in die Projektplanung einsteigen. Sie vertritt die Auffassung, dass der Alltag zeigen werde, dass die Situation vertretbar ist. Eine weitere Chance ergebe sich auch durch die Teilung der Bebauungspläne Nahversorgungszentrum Rohrbach und Fuß- und Radwegebrücke Kirchheim-Rohrbach. Sollte wider Erwarten die Verkehrssituation in der Praxis nicht zufriedenstellend sein, gebe es hier eine Möglichkeit der Überarbeitung. Nach jetzigem Planungsstand sollte der Bebauungsplan Nahversorgungszentrum Rohrbach zum Abschluss gebracht werden. Danach könnte auch die Überplanung des Altstandortes in Angriff genommen werden.

Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt berichtet, dass die Planungen der Fuß- und Radwegebrücke einen Zaun zu den Bahngleisen vorsehen würden. Dies werde bei den Freiflächenplanungen berücksichtigt. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nahversorgungszentrum grenzten jedoch nicht an die Bahnlinie. Die Gehwegbreiten in der Felix-Wankel-Straße betrügen im Norden 1 m, im Süden 1,5 m. Im Bereich des Nahversorgungszentrums verbreitere der Investor auf seine Kosten den schmalen nördlichen Gehweg.

Herr Bürgermeister Dr. Gerner sagte zu, dass nochmals mit dem Investor bezüglich der Markierung eines Fußweges auf dem Parkplatz gesprochen werde.

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die
Verwaltung
Ja 10 Nein 01 Enthaltung 02

Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2011:

- 12** **Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften**
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Beschlussvorlage 0042/2011/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Deckwart-Boller, Stadtrat Krczal, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Oberbürgermeister Dr. Würzner teilt mit, dass wie im Bauausschuss am 22.02.2011 zugesagt, mit dem Investor bezüglich der Markierung eines Fußweges auf dem Parkplatz gesprochen wurde. Der Investor erklärte sich bereit, die Markierung des Fußweges vorzunehmen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung.

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.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Ja 31 Nein 7 Enthaltung 2

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 Werktagen 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