

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:

**Änderung des städtebaulichen Vertrages
(Planungsvertrag) zum Bebauungsplan
"Rohrbach - Am Holbeinring" (vormals:
"Rohrbach - Nahversorgungszentrum
Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und
Wohnbebauung im Bereich
Fabrikstraße/Brechtelstraße")**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	13.09.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.10.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „Rohrbach – Am Holbeinring“ 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	Änderungsvertrag zum Städtebaulichen Vertrag vom 01.04.2008/05.05.2008
A 1.1	Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 06.07.2011

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

siehe Beschlussvorlage DS: 0098/2008/BV

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Mit Beschluss vom 29.04.2008 hat der Gemeinderat (Drucksache: 0098/2008/BV) dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (Planungsvertrag) zum Bebauungsplan „Rohrbach – Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung im Bereich Fabrikstraße/Brechtelstraße“ 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 zugestimmt.

Grundlage war im Wesentlichen die Schaffung eines im Hinblick auf Versorgungsqualität und Städtebau/Architektur hochwertigen Angebotes mit Vollsortimenter, Bio- und Drogeriefachmarkt für die im Umfeld entstandene Wohnbebauung. Am derzeitigen Standort des REWE-Marktes an der Fabrikstraße/Brechtelstraße soll die Voraussetzung für Geschosswohnungsbau, der sich städtebaulich in die bestehende Blockrandbebauung einfügt, geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan verbunden, war der Bau einer Fuß- und Radwegbrücke, angrenzend an das neue Nahversorgungszentrum.

Durch die Rückgabe des von der US-Armee zu Wohnzwecken genutzten und an die Brechtelstraße angrenzenden Areals um den Holbeinring ergibt sich zwischenzeitlich eine neue Ausgangslage. Am 02.07.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Rohrbach – Am Holbeinring“ gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin, auf der derzeit noch der zu verlegende REWE-Markt angesiedelt ist.

Der Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung Fabrik-/Brechtelstraße“ wurde deshalb auf einen Geltungsbereich Nahversorgungszentrum und Fuß- und Radwegbrücke reduziert und als Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum und Fuß- und Radwegbrücke Rohrbach-Kirchheim“ fortgeführt.

Um das Verfahren nicht durch offene Fragen bezüglich des Bereichs Fuß- und Radwegbrücke zu behindern, wurde schließlich das Bebauungsplanverfahren weiter aufgeteilt und nunmehr als Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ fortgeführt. Dieser Bebauungsplan hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.

Für den Bereich Nahversorgungszentrum in der Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 5 Absatz 1 des Planungsvertrags vom 01.04.2008/05.05.2008 (siehe Anlage 1 der Drucksache 0098/2008/BV) geschlossen. Der Abschluss des Vertrages wurde in seiner Sitzung am 30.09.2010 vom Gemeinderat beschlossen. Das Ziel, den bestehenden Vollsortimenter Lebensmittelmarkt von der Brechtelstraße auf die zuletzt genannten Grundstücke in der Felix-Wankel-Straße zu verlagern und das heute bereits bestehende Einzelhandelsangebot durch einen Drogerie-Fachmarkt zu ergänzen, wird von der VT realisiert.

Auf dem bisherigen Standort des REWE-Marktes, Grundstück Flst. Nr. 21278, ist als künftige Nutzung Wohnen vorgesehen. Die vertraglich bestehende Verpflichtung, zur weiteren Beplanung des Standorts des jetzigen REWE-Gebäudes in der Brechtelstraße (Mehrfachbeauftragung) wurde umgesetzt und 4 ausgewählte Büros mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für das Gebiet des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ beauftragt.

Die im Planungsvertrag getroffene Regelung zur Aufteilung der Kosten für den Bebauungsplan ist aufgrund der Teilung der Bebauungspläne und der Einbeziehung des jetzigen REWE-Geländes in den Bebauungsplan „Rohrbach – Am Holbeinring“ nicht mehr angemessen.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen der Geltungsbereiche und der daraus resultierenden Flächenanteilen ist der Städtebauliche Vertrag vom 01.04.2008 / 05.05.2008 zu ergänzen, bzw. zu ändern.

Die Vorhabenträgerin ist mit den Ergänzungen bzw. Änderungen einverstanden.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner