

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
Heidelberg "Rohrbach - Quartier am Turm,  
Ecke Franz-Kruckenberg-Straße/Felix-  
Wankel-Straße/Fabrikstraße"  
hier: Zustimmung zum Antrag des  
Vorhabensträgers und Einleitung des  
Bebauungsplanverfahrens für den  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Rohrbach - Quartier am Turm, Ecke Franz-  
Kruckenberg-Straße/Felix-Wankel-  
Straße/Fabrikstraße"**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	20.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabensträgers zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Lageplan/Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 2	Antrag der Firma E&K Quartier am Turm GmbH, Dossenheim zur Errichtung einer Wohnbebauung in Heidelberg, auf dem ehemaligen Betriebsgelände Furukawa, Flst. 21484 <b>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 3	Lageplan/Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:  
(Codierung)      Ziel/e:**

SL5      Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6      Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

**Begründung:**

Das Vorhaben soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche realisiert werden.

**Ziel/e:**

SL 12      Stärkere Funktionenmischung

MO 7      „Stadt der kurzen Wege“

AB9      Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

**Begründung:**

Innerhalb des Vorhabens soll eine Funktionenmischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung erfolgen.

**Ziel/e:**

WO2      Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen,

**Begründung:**

Das Projekt sieht in Teilen die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum vor.

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:  
(Codierung)      Ziel/e:**

Q 1      Solide Haushaltswirtschaft

**Begründung:**

Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

## **Begründung:**

Die Firma E&K Quartier am Turm GmbH hat im Stadtteil Rohrbach das restliche Betriebsgelände der Firma Furukawa an der Ecke Franz-Kruckenbergr-Straße/ Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße (Flurstück 21484) in der Größe von ca. 16.000m<sup>2</sup> erworben und beabsichtigt, hier eine Wohnbebauung mit ca. 150 Wohnungen in unterschiedlichen Bauformen einschließlich preisgünstigen Wohnens zu realisieren. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll gegenüber dem vorhandenen Gewerbe eine mit gewerblichen Flächen durchmischte Wohnnutzung entstehen. Die gewerblichen Nutzflächen umfassen ca. 2.000m<sup>2</sup>, aufteilbar in 10-15 Einheiten.

Die städtebauliche Ausprägung der Bebauung soll sich an der vorhandenen Bebauung des südlich angrenzenden Baufeldes WA4 orientieren (s. Anlage 3, Lageplan).

Die äußere Erschließung des Baufeldes ist von drei Seiten aus über die Fabrikstraße, die Felix-Wankel-Straße und die Franz-Kruckenbergr-Straße möglich. Die Haupteerschließung ist jedoch vom Westen bzw. Norden vorgesehen. Die innere Erschließung des Baufeldes ist wie in den bereits bebauten Bereichen fußläufig geplant. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit ca. 180 Stellplätzen untergebracht werden.

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans („Bebauungsplan „Sickingenstraße, Änderung im Bereich der Flst. 21484, 21484/13, südliche Teilfläche 21484/1 und 21484/4 (Furukawa)“ nicht vereinbar, da dieser für die Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Die Firma E&K Quartier am Turm GmbH ist daher an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB herbeigeführt werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Gemäß § 12 Absatz 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 BauGB verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion her ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 BauGB mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB vergleichbar.

Um die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück auszuloten, wurde im Vorfeld des Antrages seitens des Investors eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Als Grundlage für die weitere Planung wurde der Entwurf des Architekten Simon Fellmeth ausgewählt, der in dem seitens des Investors zu erarbeitenden Vorhaben- und Erschließungsplan noch ausgearbeitet werden muss.

Mit Schreiben vom 09.08.2005 beantragt die Firma E&K Quartier am Turm GmbH die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Wohnbebauung auf dem Flurstück 21484 (Anlage 2). Die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie eine konzeptionelle Kurzbeschreibung zum geplanten Vorhaben, ist der Anlage zum Antrag (Lageplan) zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstreckt sich zunächst grundsätzlich nur auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es ist jedoch gem. § 13 Absatz 4 BauGB zulässig, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einzubeziehen. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Im Nordwesten des Plangebiets Ecke Franz-Kruckenbergr-Straße – Felix-Wankel-Straße wird eine Teilfläche des Flurstücks 21484/13 (Straßenverkehrsfläche) in den Geltungsbereich einbezogen. Da die städtebauliche Ausgestaltung der Ecksituation derzeit noch nicht geklärt ist und ggf. ungenutzte „Restflächen“ entstehen, wird es als sinnvoll erachtet die Teilfläche in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.

Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

gez.

Beate Weber