

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Rohrbach "Ehemalige
Waggonfabrik Fuchs"**
- Beschluss über die Änderung des
Geltungsbereichs
- Zustimmung zum Entwurf
- Beschluss über die erneute öffentliche
Auslegung
(ersetzt die Drucksache: 0089/2006/BV)

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	11.07.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Rohrbach	20.07.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	02.08.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Rohrbach und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 20. Juni 2006.*
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 20. Juni 2006, in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung und beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Übersichtsplan mit den geplanten Änderungen
A 2	Bebauungsplan in der Fassung vom 20. Juni 2006
A 3	Begründung in der Fassung vom 20. Juni 2006

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	+	Stärkung des Stadtteilzentrums als Versorgungs- und Identifikationsraum
SL 5	+	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.
SL 12	+	Stärkere Funktionenmischung
MO 7	+	Stadt der kurzen Wege
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
		Begründung: Im Plangebiet soll eine Funktionenmischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen erfolgen.
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen
		Begründung: Teile des Plangebietes sehen preisgünstigen Wohnraum vor.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

Begründung:

1. Verfahrensstand

Im Rahmen der Offenlage und in der konkreten Ausführungsplanung der einzelnen Baufelder hat sich an einzelnen Punkten Änderungs- bzw. Überarbeitungsbedarf in Bezug auf den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.03.2003 ergeben.

Um die veränderten Gestaltungsvorstellungen und die Anforderungen der Investoren umsetzen zu können, ist der Entwurf zum Bebauungsplan überarbeitet worden.

Die Änderungen sind nachfolgend aufgeführt:

1. Änderung von Baulinien/ Baugrenzen

Festsetzung von Baulinien entlang der Franz-Kruckenbergs-Straße als zentraler Quartiersachse sowie der Konrad-Zuse-Straße als Haupterschließungsstraße des Quartiers; in allen übrigen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien entlang der Konrad-Zuse-Straße (Eingeschränktes Gewerbegebiet 1, Mischgebiet 1) nehmen die Flucht der bestehenden Waggonhalle (Eingeschränktes Gewerbegebiet 1) auf und verlaufen im Weiteren parallel zur Straße.

2. Vorgabe von Einfriedungen

Ausbildung von städtebaulichen Kanten durch die Festsetzung von Mauerelementen als Einfriedungen, in Anlehnung an die historische Struktur in Ziegelausführung.

3. Wasserturmachse

Ausbildung einer Sichtachse zwischen dem Wasserturm und dem neuen Wohnquartier auf dem ehemaligen Furukawagelände mit begleitender Baumallee.

4. Änderungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets 4

Erhöhung der zulässigen Traufhöhen von 14 auf 15,5 Meter sowie der zulässigen Firsthöhen von 16 auf 17,5 Meter, Zulassung von Flachdächern, Verschiebung der nördlichen und östlichen Baugrenze auf die Grundstücksgrenze sowie Verzicht auf die 4 anzupflanzenden Bäume entlang der Fabrikstraße im Baufeld Allgemeines Wohngebiet 4.

5. Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebiets 3 (alte Waggonhalle) in eine Gemeinbedarfsfläche/ öffentlicher Spielplatz

6. Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche/ öffentlicher Spielplatz in ein Allgemeines Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet 8) mit Festsetzungen orientiert an der Nachbarbebauung, Baumfestsetzungen sowie Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen und eine öffentliche Grünfläche

7. Entfall der 40 privaten Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind, angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet 3, 40 private Stellplätze ausgewiesen worden, um ein realisierungsfähiges Konzept zum Erhalt der historischen Waggonhalle (eingeschränktes Gewerbegebiet 3) zu erhalten. Dieser Ausweisung lag eine Nutzung der Waggonhalle als Finesseinrichtung mit Gastronomie (Planungsstand: 2002) zugrunde. Da jetzt eine Kindertagesstätte mit Kinderspielplatz realisiert werden soll, wird die Zahl der Stellplätze auf die baurechtlich erforderliche Stellplatzzahl von 2 Stellplätzen reduziert.

8. Wegfall des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit neben dem eingeschränkten Gewerbegebiet 3

Durch die Nutzungsänderung entfällt das Gehrecht.

9. Entfall der Versickerungsfläche im westlichen Teil des Grünzugs

Auf die Anordnung einer Versickerungsmulde im Bereich zwischen Mischgebiet, Allgemeinem Wohngebiet 1, der alten Waggonhalle und dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/30 wird aufgrund der ungünstigen Bodendurchlässigkeiten verzichtet. Gleichzeitig wird die Fläche in die Konzeption für die alte Waggonhalle einbezogen und als Spielplatzfläche festgesetzt.

Die einzelnen Punkte sind im Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

2. Änderung des Geltungsbereichs

Die Firma Epple und Kalkmann hat im Stadtteil Rohrbach das restliche Betriebsgelände der Firma Furukawa an der Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße, Felix-Wankel-Straße, Fabrikstraße, Flurstück Nummer 21484 in der Größe von zirka 1,6 Hektar erworben und beabsichtigt, hier eine Wohnbebauung mit zirka 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.

Das Baurecht für die geplante Wohnbebauung auf dem Furukawagelände soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch herbeigeführt werden. Der Gemeinderat hat am 13.10.2005 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Aus diesem Grund muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ geändert werden.

3. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20. Juni 2006 soll gebilligt und nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg