

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"**
- Ergebnis der Planauslegung
- Zustimmung zum Planentwurf
- Beschluss über die erneute öffentliche
Auslegung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	17.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.05.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Die vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 1 zur Drucksache) zum Bebauungsplan werden wie in Anlage 2 zur Drucksache vorgeschlagen behandelt. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.*
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 23. März 2007, 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	Stellungnahmen zur Offenlage
A 2	Prüfung der Stellungnahmen
A 3	Hinweise zur Planung
A 4	Bebauungsplan in der Fassung vom 23. März 2007
A 5	Begründung in der Fassung vom 23. März 2007

I. 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.
		Ziel/e:
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
		Ziel/e:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen
		Begründung: Teile des Plangebiets sehen preisgünstigen Wohnraum vor.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

II. Begründung:

1. Anlass

Im Laufe des Verfahrens wurde das städtebauliche Konzept im Bereich der alten Waggonhalle durch die Frage nach einer geeigneten Umnutzung der alten Waggonhalle verändert und der Gemeinderat beschloss im Juli 2006, dass die Kindertagesstätte und der Kinderspielplatz, zu deren Herstellung der Investor verpflichtet ist, auf dem Gelände der ehemaligen Waggonhalle statt auf dem benachbarten unbebauten Grundstück realisiert wird. Aufgrund der zukünftigen sensiblen Nutzungen „Kindertagesstätte und Spielplatz“ wurde die Durchführung vertiefender Untersuchungen für erforderlich gehalten. Dazu wurden 10 Rammkernsondierungen mit einem Durchmesser von 80 mm abgeteuft. Die Sondierungen wurden durch die Auffüllschicht bis in den gewachsenen Boden abgeteuft. Dabei wurden Mächtigkeiten der Auffüllschicht zwischen 1,3 m und 2,8 m festgestellt.

Die Untersuchung ergab im Boden hohe Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis 105 mg/kg, darunter das Benzo(a)pyren 6,76 mg/kg und erhöhte bis hohe Konzentrationen bei den Schwermetallen, insbesondere an Blei (bis 1680 mg/ kg) und Arsen 29,8 mg/ kg. Diese Bodenbelastungen liegen deutlich über den in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) aufgeführten Prüfwerten.

Die leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (CKW) wurden nur in Spuren nachgewiesen. In Wandproben wurde eine PCB-Summenkonzentration von 71 µg/kg festgestellt, die als Sekundärverunreinigung angesehen und als unbedenklich eingestuft wird.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse können die Kindertagesstätte und der Kinderspielplatz aus Sicht des Fachamtes nur unter Berücksichtigung folgender Punkte errichtet werden:

- Die Auffüllschicht ist im Bereich der zukünftigen Freiflächen bzw. Kinderspielflächen 50 cm tief auszukoffern und mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen. Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- Der bei der Nutzungsänderung erhaltene Hallenboden ist mit einer Ausgleichsschicht zu versehen.
- Sandspielkästen, die auf der Freifläche errichtet werden sollen, sollen unterhalb der Nutzsandschicht eine Drainageschicht aus Grobkies, rund, haben, die auch die Funktion einer Grabesperre für die Kinder erfüllt. Außerhalb der Sandspielkästen muss das Graben durch Pflasterung, Balkenlage oder ähnliches verhindert werden.

Das Fachamt weist darauf hin, dass, sofern man die Auffüllschicht (zwischen 1,3 m und 2,8 m) nicht völlig entfernt, das Grundstück im Bodenkataster verbleibt. Im Bebauungsplanentwurf wird daher die Fläche als Altablagerung (§9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB) gekennzeichnet. Des Weiteren wird auf Altlasten hingewiesen.

2. Verfahren und Abwägung

Im Rahmen der Offenlage, der Anhörung der Träger öffentlicher Belange 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 20.06.2006 ergeben.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von drei Bürgern Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Folgende planungsrelevante Anregung wurde seitens eines Bürgers gegeben:

„Es wird angeregt zu prüfen, ob der Baukörper der Kindertagesstätte innerhalb der Halle um 2,75 m nach Norden geschoben werden kann, um Größe und Nutzbarkeit des südlich vorgelagerten Wintergartens zu verbessern.“

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu berücksichtigen. Das Baufenster wird auf das 6. Hallenraster erweitert. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Anlage 2 enthält eine Zusammenfassung planungsrelevanter Stellungnahmen sowie Vorschläge der Verwaltung, wie diese im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen sind. Anlage 3 enthält Hinweise zur Planung, die bei der konkreten Ausführung zu beachten sind.

Weitere Änderungen sind nachfolgend aufgeführt.

3. Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 20. Juni 2006

Altlasten

Das Grundstück Flurstück Nr. 21484/28 (ehemalige Waggonhalle) ist schadstoffbelastet und der Boden muss nach den gesetzlichen Vorgaben in einer Stärke von mindestens 35 cm, besser 50 cm ausgetauscht werden, um Gefährdungen für die Nutzer auszuschließen. Da nach den gesetzlichen Vorgaben kein tiefergehender Bodenaustausch als 35 cm gefordert werden kann, zeichnet sich ab, dass Belastungen im Boden verbleiben werden, da die Auffüllschicht Mächtigkeiten zwischen 1,3 m und 2,8 m aufweist. Aus diesem Grund wird die Fläche als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB) gekennzeichnet und auf verbliebene Belastungen hingewiesen.

Weitere Änderungen

Der Satz: „Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche...“ wird gestrichen und stattdessen formuliert: „Dachflächen sind zu mindestens 80% extensiv zu begrünen.“ Zum einen schließt eine Nutzung der Sonnenergie die Dachbegrünung nicht aus, zum anderen sind 20% für technische Funktionen bzw. notwendige Fensteröffnungen berücksichtigt.

Im Plangebiet sollen Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, ausgeschlossen werden. Die unmittelbare Nähe zum Wohnen, die Betriebszeiten sowie der mit derartigen Einrichtungen verbundene Verkehr begründen den generellen Ausschluss solcher Einrichtungen und von „Räumen, in denen der Prostitution nachgegangen wird“ im Plangebiet.

Die Regelung bzgl. der Dacheindeckungen aus Ziegeln wird dahingehend konkretisiert, dass hierunter z.B. auch Betondachsteine in Ziegelform fallen.

Die öffentliche Grünfläche nördlich dem Allgemeinen Wohngebiet WA 8 mit der „Zweckbestimmung Parkanlage“ soll in eine öffentliche Grünfläche mit der „Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ umgewandelt werden. Die Fläche soll zukünftig als öffentliche Spielplatzfläche gestaltet werden, die Zweckbestimmung muss daher konkretisiert werden.

Die Qualitätsvorgabe für die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum bei mittelkronigen Bäumen wird auf 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm geändert, da Anpflanzungen in der ursprünglich vorgeschlagenen Qualität nicht entsprechend geachtet werden und Vandalismusschäden bei solchen Bäumen weit häufiger vorkommen als bei größeren Exemplaren.

Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung der einzelnen Baufelder:

Die Baulinie entlang der Franz-Kruckenbergs-Straße im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 7 wird zu einer Baugrenze und wird entsprechend dem Bauantrag um ca. 5 m zurückgesetzt auf die Hausflucht. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 14,6 m erhöht. Die Dachform „Zeltdach“ wird als zulässige Dachform aufgenommen.

Die Baulinie an der östlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 bleibt im historischen Bereich erhalten und folgt im Weiteren dem Verlauf des neuen Baukörpers.

Die Geschossflächenzahl im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird auf 1,24 festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe im Bereich des Mischgebiets MI wird auf 15 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist ausnahmsweise die Zufahrt zu Tiefgaragen über den verkehrsberuhigten Bereich in der Franz-Kruckenbergs-Straße zulässig

4. Weiteres Verfahren

Der Behandlung der Stellungnahmen zur Offenlage sowie den Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 20. Juni 2006 soll zugestimmt werden. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch erfolgen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird abgesehen. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 23. März 2007, in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung soll gebilligt und nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt werden.

gez.

Dr. Eckart Würzner