

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Rohrbach

**"Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenberg-  
Straße / Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße"  
Nr. 06.32.15.00**

**Begründung**

nach § 9 Absatz 8 BauGB

**Stand:** Fassung vom **06.07.2007**

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### Teil A

## Städtebauliche Begründung

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Erfordernis der Planaufstellung</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1.      | Geltungsbereich   | 4         |
| 1.2       | Anlass, Ziel und Zweck der Planung  | 4         |
| 1.3       | Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele  | 5         |
| 1.4       | Bestehende Rechtsverhältnisse   | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1       | Regionalplan Unterer Neckar   | 5         |
| 2.2       | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan   | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1       | Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)  | 6         |
| 3.2       | Modell räumliche Ordnung (MRO)  | 6         |
| 3.3       | Stadtteilrahmenplan Rohrbach  | 7         |
| <b>4.</b> | <b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>   | <b>7</b>  |
| 4.1       | Siedlungsstrukturkonzept  | 7         |
| 4.2       | Freiflächenstrukturkonzept  | 8         |
| 4.3       | Umweltplan  | 8         |
| 4.4       | Schallemissionsplan   | 8         |
| 4.5       | Verkehrsentwicklungsplan (VEP)  | 8         |
| <b>5.</b> | <b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1       | Verkehr   | 9         |
| 5.2       | Nutzung und Struktur  | 9         |
| 5.3       | Ver- und Entsorgung   | 10        |
| 5.4       | Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption   | 10        |
| 5.5       | Entwässerung  | 11        |
| <b>6.</b> | <b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei besonders zu berücksichtigende Belange</b>   | <b>11</b> |
| 6.1       | Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse  | 11        |
| 6.2       | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung | 12        |
| 6.3       | Gestaltung des Ortsbildes   | 12        |
| 6.4       | Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung  | 12        |
| 6.5       | Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege   | 13        |
| <b>7.</b> | <b>Begründung der Festsetzungen</b>   | <b>13</b> |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung   | 13        |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung   | 15        |
| 7.3       | Überbaubare Grundstücksflächen  | 16        |
| 7.4       | Flächen für Nebenanlagen  | 16        |
| 7.5       | Geh- und Leitungsrechte   | 17        |
| 7.6       | Schallschutzmaßnahmen   | 17        |
| 7.7       | Werbeanlagen  | 18        |
| 7.8       | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   | 18        |
| <b>8.</b> | <b>Verfahren und Abwägung</b>   | <b>19</b> |
| 8.1       | Einleitungsbeschluss  | 19        |
| 8.2       | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  | 19        |

|            |                                      |           |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| 8.3        | Frühzeitige Beteiligung der Behörden | 20        |
| 8.4        | Öffentliche Auslegung                | 23        |
| 8.5        | Beteiligung der Behörden             | 24        |
| 8.6        | Vereinfachtes Änderungsverfahren     | 26        |
| 8.7        | Satzungsbeschluss                    | 27        |
| <b>9.</b>  | <b>Durchführung und Kosten</b>       | <b>27</b> |
| 9.1        | Grundbesitzverhältnisse              | 27        |
| 9.2        | Durchführungsvertrag                 | 27        |
| 9.3        | Bodenordnung                         | 27        |
| <b>10.</b> | <b>Verzeichnis der Gutachten</b>     | <b>27</b> |

## **Teil B**

### **Umweltbericht**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b>  | <b>28</b> |
| 1.1       | Inhalt und Ziel des Vorhabenbezogenen Bbauungsplans  | 28        |
| 1.2       | Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen   | 28        |
| <b>2.</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>   | <b>28</b> |
| 2.1       | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands  | 28        |
| 2.2       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                | 30        |
| 2.3       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                     | 31        |
| 2.4       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen                        | 32        |
| 2.5       | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 33        |
| <b>3.</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>   | <b>33</b> |
| 3.1       | Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben                  | 33        |
| 3.2       | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) | 33        |
| 3.3       | Allgemeinverständliche Zusammenfassung   | 33        |

## **Teil C**

### **Zusammenfassende Erklärung**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen</b>                                 | <b>34</b> |
| <b>2.</b> | <b>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>                               | <b>34</b> |
| <b>3.</b> | <b>Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</b> | <b>36</b> |

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet im Stadtteil Rohrbach ist eine nordwestliche Teilfläche des ehemaligen Firmengeländes "Furukawa" zwischen der Fabrikstraße, der Felix-Wankel-Straße, der Franz-Krukenberg-Straße sowie der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 16.600 m<sup>2</sup> und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flst.-Nr. 21484.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Nachdem die industriell-gewerbliche Nutzung auf dem Gelände der Firma "Furukawa" in den achtziger und neunziger Jahren nach und nach aufgegeben wurde, erfolgte auf der Grundlage eines Planungs-Workshops 1996 die Neustrukturierung des Gebietes. Aktuelle planungsrechtliche Grundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Sickingenstraße, Änderung im Bereich der Flurstücke Nr. 21484, 21484/13, südliche Teilflächen 21484/1 und 21484/4 (Furukawa)" vom 12.06.2001. Dieser Bebauungsplan sieht neben der notwendigen Erschließung und den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen eine differenzierte Nutzungsmischung und eine Abstufung von Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten, Mischgebieten und Allgemeinem Wohngebiet vor.

Im Rahmen der Ausführungsplanung der einzelnen Baufelder hat sich ein Änderungs- und Überarbeitungsbedarf ergeben, dem durch das Änderungsverfahren "Bebauungsplan Rohrbach - Ehemalige Waggonfabrik Fuchs" Rechnung getragen wird.

Im Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens ist der Bereich des Flurstücks 21484 ausgeklammert, da hier der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Tragen kommt.

Ziel des vorliegenden Verfahrens ist es, die bisher überbaute, versiegelte und weitgehend vegetationsfreie Fläche einer Wohnnutzung, im nördlichen Teilbereich einer Mischnutzung zuzuführen. Nach einer Architekten-Mehrfachbeauftragung liegt eine Konzeption vor, die in einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern insgesamt ca. 140 Wohneinheiten, ca. 177 Tiefgaragenstellplätze und ca. 800 - 1.200 m<sup>2</sup> Gewerbefläche ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" und sieht zur Fabrikstraße und zur Felix-Wankel-Straße eine weitgehend geschlossene Randbebauung entsprechend der südlich bereits realisierten Baufluchten vor. Im Gebietsinneren und zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünzone ist eine aufgelockerte Bauweise mit Hausgärten, Wegen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen vorgesehen. Zur Franz-Krukenberg-Straße wird die Raumkante durch eine Mauer entlang der Grundstücksgrenze ergänzt.

Die weitgehend geschlossene Bebauung am östlichen und nördlichen Gebietsrand dient der städtebaulichen Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und schirmt das Gebietsinnere von den Störungen des Straßenverkehrs und den umliegenden gewerblichen Nutzungen ab. Der nördliche Gebietsteil als Mischgebiet festgesetzt, um einen Übergang und Puffer zu dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet zu schaffen. Zusätzlich zum Wohnen sollen hier die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Die Reihenhäuser und Wohnungen haben familiengerechte Größen von ca. 100 – 150 m<sup>2</sup> und sind ausschließlich nach Westen oder Süden orientiert. Die unteren Wohneinheiten verfügen über Terrassen und einen Gartenanschluss, die oberen Wohnungen über großzügige Balkone bzw. Dachterrassen. Das Innere des Quartiers bleibt autofrei, so dass eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Heidelberg, 20 % der entstehenden Wohnungsfläche als "preisbegünstigten Wohnraum für Familien" zu errichten. Entsprechend dem Durchführungsvertrag ist jeweils die Hälfte der Wohneinheiten als Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen zu binden (vergleiche auch Kap. 5 "Städtebauliche Planungskonzeption").

### **1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung einer Gewerbebrache,
- die Mobilität der Bevölkerung durch Errichtung der Wohnungen an einem Schwerpunkt des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs sowie durch die innerstädtische Lage im Sinne der "Stadt der kurzen Wege".

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sickingenstraße, Änderung im Bereich der Flurstücke Nr. 21484, 21484/13, südliche Teilflächen 21484/1 und 21484/4 (Furukawa)" vom 12.06.2001. Die geplante Wohnbebauung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig, da Wohngebäude im festgesetzten Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO nicht zulässig sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sickingenstraße, Änderung im Bereich der Flurstücke Nr. 21484, 21484/13, südliche Teilflächen 21484/1 und 21484/4 (Furukawa)" wird derzeit ein Neuaufstellungs- bzw. Änderungsverfahren mit dem Titel Bebauungsplan „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ durchgeführt. Die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde aus dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans herausgenommen.

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Quartier am Turm, Ecke Franz-Krukenberg-Straße / Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans "Sickingenstraße, Änderung im Bereich der Flurstücke Nr. 21484, 21484/13, südliche Teilflächen 21484/1 und 21484/4 (Furukawa)" durch die Festsetzungen des neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt. Für den Fall einer Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Absatz 6 BauGB tritt der bisherige Rechtszustand wieder in Kraft.

## **2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Regionalplan Unterer Neckar**

Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar am 04.12.1992 beschlossene Regionalplan stellt für das Plangebiet "Nachrichtliche Übernahmen: Siedlungsfläche Bestand" dar. Das Plangebiet liegt im Bereich der Schnittstelle "Wohnen / Industrie und Gewerbe"

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem am 15.07.2007 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan entspricht der vom Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches.

### **3. Einordnung in bestehende informelle Planungen**

#### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)**

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:  
Ziel ist es, Bauland sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines unter sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten zu erarbeitenden städtebaulichen Dichteplanes anzustreben.  
Eine konsequente Mischung der Funktionen auf engstem Raum, also Wohnen – Arbeiten – Freizeit etc., ist anzustreben, damit Urbanität entsteht. Unter anderem sind dichtere Bauformen und komplexere Nutzungsstrukturen Leitgedanken dabei.
- Zielbereich Wohnen:  
Ziel ist es, preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Unter anderem sollen Verdrängungsprozesse verhindert, Flächeninanspruchnahme gebremst, unterschiedliche Lebensphasen und –formen berücksichtigt und ein lebendiges Wohnumfeld geschaffen werden und ökologisches Bauen gefördert werden.
- Zielbereich Umwelt:  
Ziel ist die Verbesserung der Umweltsituation und der dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter anderem soll der Klima- und Immissionschutz vorangetrieben und dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert werden.
- Zielbereich Mobilität:  
Ziel ist die Förderung umweltfreundlicher Mobilität durch Angebotsverbesserungen und Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr. Unter anderem soll mehr Mobilität ohne mehr Verkehr gewährleistet und eine "Stadt der kurzen Wege" angestrebt werden.

#### **3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)**

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Er zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. In der Plandarstellung des MRO ist der Bereich als "Schwerpunktraum Wohnen und Arbeiten" in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Punkt der "Quartiersversorgung gekennzeichnet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht damit den Zielsetzungen des MRO.

#### **3.3 Stadtteilrahmenplan Rohrbach**

Der Stadtteilrahmenplan Rohrbach besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1997. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Rohrbach und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Unter Kap. 4.1 "Städtebauliche Ziele – Stadtumbauflächen als künftiges Entwicklungspotenzial" werden die "weitgehend brachliegenden" Industriegebietsflächen der Firma Furukawa und des ehemaligen Nanz-Geländes (Eichendorfforum) genannt. Hier wird festgestellt, dass diese Stadtumbauflächen das eigentliche Entwicklungspotenzial im Innenbereich von Rohrbach darstellen.

Im nachfolgenden Kap. 4.2 "Handlungsschwerpunkte – Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf dem Furukawa-Gelände" wird auf die Erkenntnisse des städtebaulichen Planungs-Workshops vom November 1996 und dessen Ziele hingewiesen:

- Gesamtgelände als "Scharnier" zwischen Rohrbach und Kirchheim mit einer lebendigen Nutzungsmischung,
- Puffer zur vorhandenen gewerblichen Nutzung,

- Verflechtung mit den umliegenden Bereichen durch Ergänzung der vorhandenen Straßen-, Wege- und Grünverbindungen sowie eine umweltfreundliche Erschließung,
- verbesserte Zugänge zum S-Bahn-Haltepunkt,
- Wohnbereiche vom Autoverkehr weitgehend frei zu halten und den ruhenden Verkehr in Sammelgaragen unterzubringen,
- Höhenentwicklung der Gebäude an den umliegenden Wohnquartieren, d.h. mit Ausnahme der Randbebauung Felix-Wankel Straße und Fabrikstraße nicht mehr als vier Geschosse,
- Orientierung der baulichen Dichte an einer Geschossflächenzahl von 1,0,
- die besondere Identität des Ortes durch Erhalt herausragender Merkmale, prägender Fassaden etc. zu erhalten,
- Erhalt der durch die Fabrikhallen geprägten rasterförmigen Erschließungsstruktur für das Gesamtgebiet.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan vom 12.06.2001 orientiert sich an diesen Vorgaben. Das nachfolgende Änderungsverfahren sowie der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan stärkt den Wohnanteil innerhalb der beabsichtigten Nutzungsmischung und konkretisiert die Zielvorgaben des Stadtteilrahmenplanes für das nordöstliche Quartier des Gesamtgebietes.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes entspricht.

#### **4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten**

##### **4.1 Siedlungsstrukturkonzept**

Das Siedlungsstrukturkonzept bestimmt über die beiden Teilkonzepte "städtebaulicher Leitplan" und "Baudichtenplan" die städtebauliche Ordnung des bebauten Bereiches.

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb eines "Schwerpunktraumes Stadtumbau – Wohnen und Gewerbe" und am Rand des Entwicklungskorridors "Rohrbach/Kirchheim".

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine überwiegend offene Bauweise, Traufhöhen von max. 9 m und eine Grundflächenzahl zwischen 0,41 und 0,6 vor.

Das Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans modifiziert diese Zielsetzungen (vgl. Kap. 5.2 "Nutzung und Struktur" und Kap. 7 "Begründung der Festsetzungen") entsprechend dem städtebaulichen Leitbild für das Gesamtgelände und dem zugrunde liegenden rechtskräftigen Bebauungsplan. Die offene Bauweise wird mit Ausnahme der Straßenrandbebauung aufgegriffen und die Grundflächenzahl liegt weitgehend im Rahmen des Baudichteplanes. Lediglich die genannten Gebäudehöhen liegen insbesondere in den Randbereichen z.T. deutlich über den Zielvorgaben des Siedlungsstrukturkonzeptes.

##### **4.2 Freiflächenstrukturkonzept**

Im Freiflächenstrukturkonzept (FSK) der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 werden die städtischen Frei- und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert. Das im FSK enthaltene "Ziel- und Gestaltkonzept" stellt für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Siedlungsstruktur-Bestand" dar.

##### **4.3 Umweltplan**

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1999 fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potenzielle Maßnahmen abgeleitet.

Für das Plangebiet werden im Umweltplan, Teilplan Nr.1 "Situation Umwelt-abiotisch", keine planungsrelevanten Aussagen getroffen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seine Umgebung sind als "Siedlungsbereich" gekennzeichnet.

Darüber hinaus ist der Bereich wie der überwiegende Teil Rohrbachs und Kirchheims als "Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen" dargestellt. Planerische Konsequenzen für das Baugebiet, etwa der Ausrichtung der Baukörper, ergeben sich daraus nicht, da die Stellung der Baukörper insbesondere entlang der Fabrikstraße und der Felix-Wankel-Straße als Straßenrandbebauung sich aus der städtebaulichen Konzeption des Gesamtgeländes ableitet und auch aus Schallschutzgründen in dieser Form erforderlich ist.

Im Teilplan "Probleme, Bindungen" ist der Bereich als "Siedlungsfläche, gestörte Ventilation in einem klimaökologischen Wirkungsraum" gekennzeichnet. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt dies durch Festsetzung einer verringerten Grundflächenzahl im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, durch Vermeidung von Versiegelung, sowie durch grünordnerische Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Dachbegrünung.

Besondere "Zielsetzungen und Maßnahmenschwerpunkte" des Umweltberichtes liegen für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes nicht vor.

#### **4.4 Schallimmissionsplan**

Der Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1998 stellt auf den Lärmkarten der Ausbreitungsberechnungen entlang der wichtigsten Straßen die Immissionswerte für die Tag- und Nachtzeit dar.

Die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung beträgt am Tag:

- Entlang der Fabrikstraße 60-65 dB(A)
- Im Gebietsinneren 50-60 dB(A)

in der Nacht:

- Entlang der Fabrikstraße 50-55 dB(A)
- Im Gebietsinneren 45-50 dB(A)

Dieses Konfliktpotenzial macht eine Überprüfung der Planung im Sinne der Lärmvorsorge erforderlich.

Aus diesem Grund wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen wurden (vgl. Kap. 7.7 "Schallschutzmaßnahmen").

#### **4.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen. Ein wesentlicher Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die "Stadt der kurzen Wege".

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Wohnraum in Erreichbarkeit der wichtigsten Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad sowie die Nähe zu zwei wichtigen ÖPNV-Knotenpunkten und entspricht damit dieser Zielsetzung.

### **5. Städtebauliche Planungskonzeption**

#### **5.1 Verkehr**

##### **Individualverkehr**

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Fabrikstraße und die Sickingenstraße an die Römerstraße / Karlsruher Straße. Das Plangebiet selbst bleibt frei von motorisiertem Fahrverkehr und wird über eine Tiefgaragenzufahrt von der Felix-Wankel-Straße erschlossen. Im Inneren des Quartiers werden die Gebäude über notbefahrbare Fußwege erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 177 Plätzen untergebracht.

Darüber hinaus stehen ca. 17 Stellplätze auf dem südlich angrenzenden Baufeld "WA 4" zur Verfügung und ca. 4 Stellplätze im Bereich des Mischgebietes entlang der Franz-Krukenberg-Straße bzw. entlang der Felix-Wankel-Straße. Optional kann auch ein untergeordneter Teil der Stellplätze auf dem westlich angrenzenden Grundstück des Vorhabenträgers ("WA 7") untergebracht werden.

### **Öffentlicher Personenverkehr**

Die nächstgelegene Haltestelle "Rohrbach Markt" der Stadtbahn, Linie 23 und 24 sowie der Buslinie 29 liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 – 600 m. Das Plangebiet selbst ist über die Buslinie 28 mit zwei Haltestellen in der Fabrikstraße erschlossen. Der S-Bahn-Haltepunkt "S-Bahnhof Rohrbach / Kirchheim" ist zu Fuß in einer Entfernung von ca. 800m oder mit der Buslinie 28 zu erreichen.

Die Lage des Plangebietes bietet damit optimale Bedingungen zur Nutzung des öffentlichen Personennah- und Fernverkehrs.

### **Fuß- und Radverkehr**

Das Plangebiet ist über Franz-Krukenberg-Straße und die Fabrikstraße in Nord –Südrichtung und über die Straße Am Rohrbach und den Lindenweg in östliche Richtung an das Straßen- und Wegenetz Rohrbach angebunden.

Die an das Plangebiet westlich angrenzende Franz-Krukenberg-Straße, die im rechtskräftigen Bebauungsplan z.T. als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, ist Teil der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt, über das "Kirchheimer Loch", der Straße Im Bosseldorn, der Franz-Krukenberg-Straße bis hin zur Internationalen Gesamtschule.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Grünfläche stellt die Verbindung zum Kindergarten und zu den Einzelhandelsflächen im Westen sowie über den Lindenweg zum Ortszentrum im Osten dar.

In der Mitte des Plangebietes wird in Verlängerung der Achse zum Wasserturm eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Franz-Krukenberg-Straße und der Fabrikstraße hergestellt.

## **5.2 Nutzung und Struktur**

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig überbaut und versiegelt. Die baulichen Anlagen werden derzeit als Lager, Vertriebs- und Reparaturstätte für Baumaschinen genutzt. Die Räumung des Gebäudebestandes ist zwischenzeitlich erfolgt, mit dem Abbruch der Gebäude wurde begonnen.

Ausgehend von den Zielen der Stadtentwicklung zu einer Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten soll trotz der hohen Nachfrage nach Wohnraum auch ein Bereich für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Zu diesem Zweck wird entlang der Felix-Wankel-Straße ein Mischgebiet festgesetzt, im übrigen Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet. Das Mischgebiet entspricht darüber hinaus den Notwendigkeiten des Immissionsschutzes und dem Gebot der Nutzungsstaffelung und der Abstufung von Baugebieten da auf der nördlich gegenüberliegenden Seite ein Gewerbegebiet festgesetzt ist. Im Erdgeschoss des Mischgebietes entlang der Felix-Wankel-Straße sind ausschließlich gewerbliche ("Nichtwohn-") Nutzungen unterzubringen. In den Obergeschossen sind das Wohnen und gewerbliche Nutzungen zulässig. Damit soll eine sinnvolle Nutzungsmischung und Nutzungsstaffelung erreicht und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität hinsichtlich Nachfrage und Vermarktungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Die künftige Bebauung sieht eine Straßenrandbebauung entlang der Fabrikstraße und entlang der Felix-Wankel-Straße vor. Entsprechend der südlich angrenzenden Bebauung im Baufeld WA 4 wird damit eine weitgehend geschlossene Bauweise zu den äußeren Gebietsrändern des Quartiers am Turm erreicht. Unterbrochen wird die Zeile entlang der Fabrikstraße von einem Durchgang in der Sichtachse zum Wasserturm.

Entlang der Franz-Krukenbergstraße sind 5 Stadtvillen vorgesehen, die von der Gehwegkante zurückspringen um nach Westen orientierte Freibereiche zu ermöglichen. Hier soll der Straßenraum ergänzend durch eine ca. 1,70 m bis 1,90 m hohe Mauer entlang der Grundstücksgrenze gefasst werden.

Die geschilderte Randbebauung entlang der Erschließungsstraßen sind überwiegend Mehrfamilienhäuser und "höhengestaffelte Reihenhäuser" mit maximalen Höhen von 15,50 m bis 16,80 m entsprechend 4-5 Geschossen.

Im Inneren des Plangebietes sind überwiegend Einfamilienhäuser in Reihenhaushgruppen vorgesehen. Hier liegt die maximale Höhe zwischen 10,50 m und 12,00 m entsprechend einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss.

Die Mitte des Plangebietes wird durch einen Quartiersplatz gestaltet, der in der Sichtachse zum Wasserturm liegt. In der Platzfläche ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Der Abschluss dieses Aufenthaltsbereiches wird durch einen freistehenden Solitärbaukörper am östlichen Ende der Sichtachse zum Wasserturm begrenzt, in dessen Erdgeschoss ein Nachbarschaftstreff eingerichtet werden soll.

Insgesamt entsteht durch die Straßenrandbebauung in Ergänzung mit den innenliegenden Einfamilienhäusern, den Spielplatz-, Wege- und Gartenflächen eine eigene Quartiersidentität mit einer besonderen Qualität der künftigen Wohn- und Freibereiche.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasserleitungen und die Stromversorgung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit bereits voll erschlossen.

Der bereits vorhandene Fernwärmeanschluss im Bereich der Fabrikstraße wird zur Wärmeversorgung des Gebietes genutzt.

### **5.4 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption**

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend überbaut bzw. versiegelt. Etwa 17% der Grundstückfläche ist unbefestigt und als intensiv gemähte Rasenfläche mit vereinzelt Baumbestand und Strauchbestand (Robinien, Holunder, Tanne, Schwarzkiefer) angelegt. Der Baumbestand ist hinsichtlich der Baumarten, -größe und Standorte nicht erhaltenswert und wird im Vorfeld der Baumaßnahme entfernt.

Die Neuplanung sieht einen Anteil von ca. 30% unbefestigten Vegetationsflächen (private Gartenflächen) vor. Zusätzlich werden Flachdächer und Tiefgaragenflächen mit extensiver Dachbegrünung hergestellt, so dass insgesamt etwa die Hälfte der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche zur Verfügung steht.

Dem Verlust von ca. 20 Bäumen und Sträuchern steht die Anpflanzung von über 100 Laubbäumen (ca. 56 großkronige und ca. 50 mittel- bis kleinkronige Bäume) und zusätzlichen Heckenanpflanzungen zur Einfriedigung gegenüber.

Die geplante Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption beinhaltet insbesondere folgende Maßnahmen:

- Baumpflanzungen entlang der Fabrikstraße (mit Ausnahme des nördlichen Bereiches, da hier eine Fernwärmeleitung vorhanden ist)
- private Terrassen- und Gartenflächen für die Erdgeschosszone,
- zentraler Spielplatzbereich in der Gebietsmitte
- Gestaltung der Wege- und Platzflächen, z.T. mit Anpflanzung von Bäumen
- Dachflächenbegrünung der Tiefgarage und der Flachdächer
- Grundstückseinfriedungen durch Mauern und Hecken

Trotz der gewünschten urbanen Dichte entsprechend den südlich angrenzenden Baufeldern und einer Teilunterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage werden durch die Neukonzeption sowohl gestalterische als auch stadökologische Verbesserungen der vorhandenen Situation erreicht. Dies gilt auch im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine wesentlich höhere bauliche Dichte vorsah.

## 5.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser kann voraussichtlich nicht in die südlich angrenzenden Versickerungsflächen eingeleitet werden, da diese weitgehend ausgelastet sind. Ziel ist es, über einen vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad und einer Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern einen Rückhalt und eine verringerte und eine zeitlich verzögerte Abgabe an die Kanalisation zu erreichen.

## 6. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei besonders zu berücksichtigende Belange

### 6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere durch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie durch mögliche Bodenverunreinigungen berührt.

Das städtebauliche Konzept für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan basiert auf der Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" das bereits dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Sickingenstraße" vom 12.06.2001 zugrunde liegt. In diesem Konzept wurden die angrenzenden, teilweise gewerblich geprägten Nutzungen sowie die von den Randstraßen ausgehenden Verkehrsimmissionen berücksichtigt und eine Baugebietsstaffelung und Gliederung dergestalt vorgenommen, dass nach Westen und Norden z.T. eingeschränkte Gewerbegebiete, z.T. Mischgebiete festgesetzt wurden um Nutzungskonflikte und Störungen zu vermeiden. Darüber hinaus wurden an den Plangebietsrändern, insbesondere zur Fabrikstraße und zur Felix-Wankel-Straße weitgehend geschlossene, zeilenförmige Bauformen gewählt, um die innen liegenden Bereiche "abzuschirmen" und vor Verlärmung zu schützen (zur Gesamtkonzeption vgl. auch Kap.7.1). Aufbauend auf diese Gesamtkonzeption wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet am nördlichen Plangebietsrand festgesetzt und zum nördlichen und östlichen Rand eine zeilenförmige, 4-5 - geschossige Randbebauung vorgesehen.

#### • Gewerbelärmimmissionen

Ausgehend von der oben genannten Konzeption und der vorhandenen städtebaulichen Gemengelage wurden mögliche Schallimmissionskonflikte gutachterlich überprüft. Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Fritz vom 15.03.2006) wurde zusammenfassend festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Gemengelage und der maximal zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bei den nun festgesetzten Gebietsarten keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten zu verzeichnen ist.

Die verbleibende Fläche des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festsetzbar, ohne dass Schallimmissionskonflikte gegeben sind.

#### • Verkehrsimmissionen

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen aus Verkehrslärm wurden die Verkehrslärmimmissionen gutachterlich überprüft (Ingenieurbüro Fritz, 15.03.2006). Zusammenfassend wird festgestellt, dass im Bereich der Fabrikstraße und der Felix-Wankel-Straße an den zu diesen Verkehrswegen hin orientierten Fassaden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen sind. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind an diesen Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens wird daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Fassade entlang der Fabrikstraße der Lärmpegelbereich III, entsprechend einem erforderlichen Gesamtschalldämmmaß von 35 dB(A) für Aufenthaltsräume und für die Fassade entlang der Felix-Wankel-Straße der Lärmpegelbereich IV, entsprechend einem erforderlichen Gesamtschalldämmmaß von 40 dB(A) für Aufenthaltsräume festgesetzt. Zusätzlich werden zur Gewährung der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer in diesen Bereichen der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente festgesetzt (vgl. Kap.7.7).

#### • Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Nutzung wurde bereits im Jahr 1995 eine historische Erkundung des Geländes durch die Firma PEDOS, Mannheim, durchgeführt. Darauf aufbauend wurden dann in den Jahren 2004 bis 2006 ergänzende Untersuchungen durch das Ingenieur- und Sachverständigenbüro DRP, Wörth am Rhein, durchgeführt. Auf der Basis der erhobenen Daten ergeben sich folgende Befunde:

- Die Bausubstanz weist z. T. Schadstoffverunreinigungen auf, die im Rahmen des Abbruchs entsorgt werden.

- Die auf dem Gelände vorhandenen Auffüllungen weisen zum überwiegenden Teil schädliche Bodenverunreinigungen auf und sind auszubauen, um eine Einstufung des Grundstücks im Altlastenkataster als sanierter Altstandort ("A-Fall") zu erhalten.
- Die Bodenluft weist lokal Verunreinigungen durch Lösungsmittel auf. Diese Bodenluft-Verunreinigungen sind auf Ausgasungen aus einem in ca. 11 m Tiefe befindlichen Grundwasserleiter zurückzuführen. Die Belastung geht auf einen oberstromig gelegenen Grundwasserschaden (ehemalige Wäscherei Schädla) zurück. Nach derzeitigem Kenntnisstand führen sowohl die Bodenluft- als auch die Grundwasserbelastungen nicht zu einer Nutzungseinschränkung.

Eine Kennzeichnungspflicht im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nicht. Die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten und mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) in das Kellergeschoss sind ggf. Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

## **6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung**

Durch den hohen Wohnanteil im Plangebiet mit insgesamt ca. 140 familiengerechten Wohnungen und/oder Häusern und einem Anteil von etwa 20 % preisbegünstigtem Wohnraum wird diese wohnungspolitische Vorgabe im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag umgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ca. 6.500 m<sup>2</sup> als gebundenen Wohnraum zu errichten. Davon sind etwa 3.250 m<sup>2</sup> als Mietwohnungen und ca. 3.250 m<sup>2</sup> als Eigentumswohnungen zu binden.

## **6.3 Gestaltung des Ortsbildes**

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für eine Neubebauung des Quartiers geschaffen. Es gilt, den Gestaltungsrahmen des Gesamtgebietes in Fortführung der südlich angrenzenden Baufelder weiterzuführen. Die Baufluchten des öffentlichen Straßenraumes insbesondere im Bereich der Fabrikstraße und der Felix-Wankel-Straße werden aufgenommen und weitergeführt.

Details der Gebäudegestaltung ergeben sich aus dem mit der Stadt abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Durch entsprechende Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplanes gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicherzustellen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt diesen Zielsetzungen Rechnung, indem er die "Stadt der kurzen Wege" ermöglicht. So ist z. B. das Ortszentrum über die angrenzende Grünanlage und den Lindenberg fußläufig zu erreichen, ebenso der östlich angrenzende Lebensmittelmarkt sowie die Haltestellen des ÖPNV.

Der motorisierte Verkehr wird über die vorhandenen angrenzenden Erschließungsstraßen (Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße) abgewickelt; das Plangebiet selbst bleibt frei von Fahrverkehr.

## **6.5 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG ist nicht erforderlich, da für das Grundstück derzeit bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht und die künftigen Eingriffe nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinaus geplant sind. Ein eigenständiges Planwerk zur Grünordnungsplanung / Landschaftsplanung ist daher nicht erforderlich. Über diese Rechtslage hinaus werden die Grünordnerischen Belange in das weitere Planverfahren eingestellt und beispielsweise durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Neuplanung wird insgesamt eine deutliche Verbesserung des Freiflächen- und Vegetationsbestandes gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht.

## 7. Begründung der Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

- *Allgemeines Wohngebiet (WA)*
- *Mischgebiet (MI)*

*In den festgesetzten Baugebietsarten sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom ..... und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.05.2007 verpflichtet hat.*

#### **Begründung**

Der rechtskräftige B-Plan Rohrbach Sickingenstraße Nr. 06.08.02 vom 12.06.2001 und die darin festgesetzte Staffelung und Gliederung der Baugebietsarten basiert auf einer Gesamtkonzeption für das Gelände der ehemaligen Waggonfabrik Fuchs, die, ausgehend von der Entwicklungsmaßnahme "Bosseldorn" Mitte der 90er Jahre, eine Nutzungsänderung vom damaligen Industriegebiet zu einem innerstädtischen attraktiven Wohnstandort zum Inhalt hatte.

Auf Grundlage dieser Gesamtkonzeption wurden weite Bereiche des neu zu ordnenden Gebietes zwischen der Heinrich-Fuchs-Straße und der Felix-Wankel-Straße und zwischen der Fabrikstraße und der Konrad-Zuse-Straße als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Neben einem Sondergebiet für einen Einzelhandelsstandort im Westen wurde entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ein Streifen mit eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten festgesetzt. Damit sollten eine Nutzungsstaffelung gegenüber den gewerblich/industriellen Nutzungen im Westen und Norden erreicht und Nutzungskonflikte minimiert werden.

Für das Flurstück Nr. 21484 (Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans) wurde entgegen diesem Gliederungsansatz zunächst ein eingeschränktes GE festgesetzt, um die damals noch vorhandene gewerbliche Nutzung zu sichern.

Nachdem die Firma Furukawa auf dieser Fläche ihre Aktivitäten aufgegeben hatte und für das brachliegende Gelände keine sinnvolle gewerbliche Folgenutzung möglich war, soll nun durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Nutzungsstaffelung im Sinne der Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" erreicht werden indem die bereits südlich und westlich angrenzenden Wohnquartiere nach Norden fortgeschrieben werden und an der nördlichen Gebietsgrenze ein Streifen Mischgebiet festgesetzt wird. Damit soll den vorhandenen Wohn- und Betriebsgebäuden auf der Nordseite der Felix-Wankel-Straße entsprochen und ein möglichst störungsfreier Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden.

Grundlage für die Präzisierung der genannten städtebaulichen Konzeption war eine Fortschreibung der Gebietsentwicklung durch den "Masterplan" des Architekturbüros Jourdan & Müller sowie eine Architektenmehrfachbeauftragung in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2005.

Neben der beschriebenen Gebietsgliederung sollen Störungen der Wohnnutzung auch durch die Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden. So ist zum nördlichen und westlichen Gebietsrand eine weitgehend geschlossene, zeilenförmige Bebauung vorgesehen, die das Gebietsinnere "abschirmt" und vor Verlärmung schützt (vgl. Festsetzungen zum Lärmschutz).

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg entsprechend der oben genannten Vorplanungen. Über die Wohnnutzung hinaus ist in einem Gebäude der Nutzungsschablone 7 im EG eine Nutzung zu kulturellen und sozialen Zwecken (sog. ein "Nachbarschaftshaus") geplant. In Verbindung mit der angrenzenden Platznutzung dient das Gebäude kulturellen und sozialer Zwecken über den Geltungsbereich des VE-Planes hinaus dem Gesamtgebiet "Quartier am Turm" und den nördlich und östlich angrenzenden Wohnbereichen.

## Mischgebiet

Der Mischgebietsstreifen zur Felix-Wankel-Straße entspricht den Zielen der Stadtentwicklungsplanung und den vorangegangenen informellen Planungen (s.o.). Mit dem Mischgebiet wird eine Gebietsgliederung und –abstufung zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet erreicht. Für das städtebauliche Konzept eines abschirmenden Gebäuderiegels entlang der Felix-Wankel-Straße ist ferner eine geschlossene Bauzeile mit mehreren Geschossen erforderlich. Innerhalb dieser Gebäudekonzeption (und aufgrund des flächensparenden Ansatzes) sind flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht sinnvoll unterzubringen und daher ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer Negativwirkungen wie Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und aufgrund der unmittelbaren Wohnnachbarschaft ausgeschlossen. Eine Zuordnung von Vergnügungsstätten "in Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" (§ 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO) ist nicht möglich; da die Festsetzung des Mischgebietes nur auf einer Parzellentiefe erfolgt und die Gliederung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung ausschließlich vertikal vorgesehen ist. Selbst bei einer Zuordnung nach § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO etwa in die EG-Zone ließe sich ein unmittelbares Angrenzen an die Wohnnutzung nicht vermeiden und entsprechende Konflikte wären vorprogrammiert. Vergnügungsstätten sind daher auch als Ausnahmen nicht zulässig.

### Vertikale Gliederung des Mischgebietes:

Bei der Entwicklung des Gesamtgebietes "Quartier am Turm" waren Zielvorgaben für flächensparende Erschließungs- und Bauformen sowie eine hohe bauliche Dichte mit urbanen Gestaltqualitäten maßgebend. Aus diesem Grund wurde der überwiegende Teil des zur Verfügung stehenden Grundstücks als Wohngebiet und lediglich zum Gebietsabschluss ein Mischgebiet festgesetzt. Ziel dabei war es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben neben Wohngebäuden zu schaffen, die Erschließung der gewerblichen Nutzung von den vorhandenen Straßen zu gewährleisten und innere Verkehre zu vermeiden. Zudem musste die gewerbliche Nutzung in einem Gebäuderiegel untergebracht werden, der die städtebauliche Kante des Gebiets nach Norden definiert. Somit waren "klassische" Gewerbebetriebe mit Einzelgrundstücken und individueller (Einzel-)Bebauung nicht möglich.

Als Gliederungsmöglichkeit verbleibt somit einzig eine vertikale Gliederung des geplanten "Wohn- und Geschäftshauses", bei der das Erdgeschoss der ausschließlich der gewerblichen Nutzung dient. In den Obergeschossen ist wieder eine für das Mischgebiet typische Mischung von Wohnen und Gewerbe zulässig.

Mit dieser Konzeption wird der besonderen städtebaulichen Situation am Standort Rechnung getragen, in der sich die Bereiche im Erdgeschoss aufgrund Ihrer Nähe zu den benachbarten Betrieben und den angrenzenden Straßen befinden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)**

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in den Feldern der Nutzungsschablone 2-7 eine maximale Grundfläche von insgesamt 6.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,45. Im Mischgebiet (MI) wird eine maximale Grundfläche von 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,7.*

*Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen von Tiefgaragen mit Dachbegrünung nicht anzurechnen.*

- **Höhe der baulichen Anlagen**

*Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen Traufhöhen (TH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Gehweghöhe Fabrikstraße in Grundstücksmitte mit 109,75 m über NN.*

*Die Höhen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.*

*Als Traufhöhe (TH) ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut definiert.*

*Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch 2 Traufhöhen festgesetzt. Für die höhere Gebäudeseite gilt die Traufhöhe 1 (TH1) für die niedrigere Gebäudeseite die Traufhöhe 2 (TH2).*

*Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die oberste Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Für die höhere Gebäudeseite gilt die Oberste Außenwandbegrenzung 1 (OAB 1), für die niedrigere Gebäudeseite die Oberste Außenwandbegrenzung 2 (OAB 2).*

*Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand um mindestens 1,5 m zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 15 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.*

### **Begründung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem vorangegangenen Planungsprozess für das Gesamtgebiet "Quartier am Turm" und die Weiterführung und Konkretisierung der städtebaulichen Leitideen und Ziel für das "Furukawa-Grundstück" (vgl. hierzu insbesondere Kap. 1.2, Kap. 4.1 "Baudichteplan", Kap. 5.2 und Kap. 7.1).

Die Festsetzungen zur Dichte und Höhenentwicklung orientieren sich an den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan "Sickingenstraße" vom 12.06.2001 und an den bereits genehmigten Vorhaben im südlich angrenzenden Baufeld.

Für die Grundflächenzahl ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für die angrenzenden Baufelder "WA2", "WA3" und "WA4" eine GRZ von 0,6 (zuzüglich einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8) festgesetzt. Für das nun überplante "Furukawa-Grundstück" setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 fest.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das Mischgebiet aufgrund der gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Gebäudetiefe im Erdgeschoss und der Minimierung des Grundstücksanteils zugunsten der angrenzenden Wohnungsbaugrundstücke eine GRZ von 0,7 und eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze erforderlich.

Die Überschreitung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. Die mehrfach genannten städtebaulichen Zielvorgaben bzgl. flächensparenden Bauens, urbaner Dichte, effektiver Nutzung der Infrastruktureinrichtungen und des öffentlichen Nahverkehrs etc. sollen in dieser besonderen Situation, wie sie das Quartier am Turm aufgrund seiner Lage und Umgebung aufweist, umgesetzt werden.

Trotz der Überschreitung der "Regeldichte der BauNVO" sind Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung sowie eine hochwertige Qualität der Wohnungen und der wohnungsbezogenen Außen- und Freiräume gewährleistet. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind angesichts der bisherigen Nutzung und des derzeitigen Zustands des Bodens als äußerst gering einzuschätzen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen werden Dachflächen von Flachdächern und Tiefgaragen weitgehend begrünt und Wege und Plätze z.T. mit wasserdurchlässiger Oberfläche gestaltet. Zusammen mit der Freianlagengestaltung, der Anpflanzung von Bäumen und Hecken werden positive kleinklimatische Effekte, der Rückhalt und die verzögerte Abgabe von Regenwasser sowie das Grünvolumen im Plangebiet positiv beeinflusst.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind entsprechend der geplanten Dachformen differenziert festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die zulässige Höhe durch die oberste Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die zulässige Höhe durch Festsetzung der Traufhöhe festgesetzt. Diese Differenzierung ist erforderlich, da durch die Regelungen der LBO die Brüstungs- bzw. Attikahöhen der Dachterrassen bzw. Dachabschlüsse nicht erfasst werden.

Die höhere Bebauung ist im Bereich der Straßenrandbebauung mit Maximalhöhen von 15,50 m bis 16,80 m festgesetzt. Dies entspricht einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung, die durch ihre Höhe den Straßenraum fassen und markieren soll und gleichzeitig Störungen insbesondere im Bereich der Felix-Wankel-Straße und der Fabrikstraße von dem Inneren des Gebietes fernhalten soll.

Im Gebietsinneren liegen die maximalen Höhen bei 8,80 m bis max. 12 m. Dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses. Das Punkthaus in der Gebietsmitte, welches das bauliche Ende der "Achse zum Wasserturm" darstellt, ist mit einer Höhe von max. 10,50 m, entsprechend drei Vollgeschossen, festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahlen wird angesichts der geringen städtebaulichen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.*

#### Begründung

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Baukonzeption durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenstertiefe liegt zum Teil deutlich über der geplanten Baukörperhöhe um eine Flexibilität hinsichtlich der exakten Positionierung in Abhängigkeit von Abstandsflächen und Tiefgaragenplanung zu gewährleisten und Terrassenbereiche mit zu erfassen.

### 7.4 Flächen für Nebenanlagen

*Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig.*

*Die nach Landesbauordnung (§ 9 Absatz 2 LBO) erforderlichen Spielplatzflächen sind auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche herzurichten.*

#### Begründung

Die geplanten Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sollen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden, da eine oberirdische Unterbringung bei der gewünschten baulichen Dichte nicht möglich ist bzw. zu unzumutbaren Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes führen würde. Lediglich im Bereich der Franz-Krukenberg-Straße / Felix-Wankel-Straße sind im MI straßenbegleitend einige Stellplätze für Kurzparker / Behindertenparkplätze möglich.

Im Plangebiet gibt es voraussichtlich ca. 50 Wohneinheiten ohne eigenen Hausgarten. Die für diese Wohnungen erforderlichen Spielplatzflächen sollen auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche im Zentrum des Gebietes in Ergänzung des zentralen Gebietsplatzes hergestellt werden. Die zur Verfügung stehende Flächengröße liegt über der bauordnungsrechtlich erforderlichen Größe. Mit dieser Zusammenfassung der erforderlichen Spielplatzflächen, werden die Aufenthaltsfunktion in der Quartiersmitte gestärkt und funktionslose Kleinstspielplätze auf den jeweiligen Einzelgrundstücken vermieden.

### 7.5 Geh- und Leitungsrechte

- *Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen für Versorgungsleitungen ("L") sind von Überbauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Mit geplanten Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten. Beim Einbau von Wurzelschutzanlagen kann der Mindestabstand auf 1,5 reduziert werden. Die mit "L" festgesetzte Fläche entlang der Fabrikstraße (Fernwärmeleitung) kann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen überbaut werden.*
- *In der Plangebietsmitte ist zwischen der Franz-Krukenberg-Straße und der Fabrikstraße ein Gehrecht ("G") zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der im Baufeld WA 2 festgesetzte niveaugleiche Durchgang ist mit einer Mindestbreite von 3,0 m und einer lichten Höhe von 3,0 m bereitzustellen.*

### **Begründung:**

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Franz-Krukenberg-Straße und zur Fabrikstraße liegen Versorgungsleitungen, die von Überbauung und Baumpflanzungen frei zu halten sind. Da eine Verlegung der Leitungen in öffentliche Flächen zu aufwändig ist, werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

Nach einer Vereinbarung mit den Stadtwerken Heidelberg wird die Fernwärmeleitung im Bereich der Einmündung Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße in das Kellergeschoss der geplanten Bebauung verlegt.

Das Gehrecht zur Querung des Planbereiches in Ost-West Richtung sichert die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und entspricht dem Ziel der "Stadt der kurzen Wege". Das Gehrecht muss von dem Investor privatrechtlich gesichert werden. Dies wird im Durchführungsvertrag entsprechend festgelegt.

## **7.6 Schallschutzmaßnahmen**

*Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind an den zur Felix-Wankel-Straße und an den zur Fabrikstraße gewandten Gebäudeseiten entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.*

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109                         | Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R <sub>w,res</sub> in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 * |                         |
|--|--|-------------------------|
|  | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches   | Büroräume und ähnliches |
| <b>III</b><br>(Fassade entlang der Fabrikstraße)       | <b>35 [dB]</b>   | <b>30 [dB]</b>          |
| <b>IV</b><br>(Fassade entlang der Felix-Wankel-Straße) | <b>40 [dB]</b>   | <b>35 [dB]</b>          |

*Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.*

*Für Räume in diesen Bereichen, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige Belüftungsanlagen unter Einhaltung des vorgenannten Schalldämmmaßes festgesetzt.*

*Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudeseiten, Fensteranteile etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.*

### **Begründung**

Zur Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehr und Gewerbe wurden schalltechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro Fritz, Beratende Ingenieure GmbH, vom 15.03.2006 erstellt.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens werden für die beiden Bereiche entlang der Felix-Wankel-Straße und entlang der Fabrikstraße die erforderlichen Schalldämmmaße für passiven Lärmschutz festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind abhängig von der Raumnutzungsart und der Raumgröße und können geschossweise differieren. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 zu führen.

Darüber hinaus ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich. Anders als für die am Tag genutzten Aufenthaltsräume, ist es für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume nicht zumutbar durch regelmäßige Stosslüftungen für den erforderlichen Luftaustausch zu sorgen.

Für das genannte Schallschutzkonzept waren die genannten passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich da aufgrund der örtlichen Situation und der städtebaulichen Ziele alternative Maßnahmen wie:

- Einhaltung eines Mindestabstandes zur Straße,
- Ausweisung einer weniger schutzwürdigen Gebietsart,
- Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. einer Lärmschutzwand
- oder Festsetzungen einer exakten Grundrissorientierung

nicht zielführend waren.

### **7.7 Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Laufschildern sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen, sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht über das Dach hinausragen.*

#### **Begründung:**

Aufgrund des überwiegenden Wohnanteils sollen Werbeanlagen weitgehend vermieden und aus stadtgestalterischen Gründen nur an der Stätte der Leistung (im MI) möglich sein. Mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung sollen potentiell störende Wirkungen soweit möglich vermieden werden. Die Nachteile für die Betriebe werden zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Ziele in Kauf genommen.

### **7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Baumpflanzungen**

*Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten, Tiefgarage) unter Beibehaltung der Anzahl und der Freiflächenkonzeption abgewichen werden.*

#### **Dachbegrünung**

*Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind flächig extensiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.*

#### **Begründung**

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Wohnquartiers sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Nach der derzeitigen Konzeption der Grünordnungsplanung sind in den Haus- und Vorgartenbereiche ca. 67 klein- bis mittelkronige Laubbäume und innerhalb der Wege- und Platzflächen ca. 10 großkronige Laubbäume geplant.

Der Verlust der vorhandenen Bäume und Sträucher (neben Robinien und Holunder überwiegend standortfremde Nadelgehölze) wird damit mehr als ausgeglichen.

Die Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Flachdächer dienen neben einem positiven gestalterischen Effekt der Regenrückhaltung und der positiven Wirkung auf das lokale Kleinklima.

## **8. Verfahren und Abwägung**

Dem Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Architekten-Mehrfachbeauftragung vorangegangen. Damit trotz einer einheitlichen Konzeption unterschiedliche und differenzierte Bauformen und Gestaltungsansätze zu einer Vielfalt innerhalb des Quartiers beitragen, wurde das Gebiet in drei Teilbereiche aufgeteilt, die von jeweils einem Architekturbüro bearbeitet wurden.

Im nördlichen Teilbereich zeichnen die Architekten Jourdan und Müller, Frankfurt, verantwortlich, im südlichen Teilbereich der Architekt Simon Fellmeth, Frankfurt und entlang der Fabrikstraße das Heidelberger Architekturbüro Kessler De Jonge.

## 8.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 13.10.2005 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 09.11.2005

## 8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde am 28.06.2006 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Haus Bethanien-Lindenhof, Kultursaal, Franz-Krukenberg-Straße 2, 69126 Heidelberg durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 14.06.2006 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 14.06.2006 bis zum 07.07.2006 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Während der Informationsveranstaltung wurden Anregungen zu den Themenbereichen

- Höhenentwicklung und Belichtungs- bzw. Verschattungssituation im Bereich der Ostfassade der Stadtvilla im Einmündungsbereich Georg-Mechtersheimer-Straße / Franz-Krukenberg-Straße (Grundstück 21484/23)
  - Tiefgaragenzufahrten und Verkehr in der Felix-Wankel-Straße
- vorgetragen.

### 8.2.1 **Stellungnahme zur Höhenentwicklung und zur künftigen Belichtungs- bzw. Verschattungssituation im Bereich der gegenüberliegenden Bebauung Georg-Mechtersheimer-Straße (Grundstück 21484/23):**

*Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die künftige Belichtungssituation der gegenüberliegenden Stadtvilla überprüft<sup>1</sup>:*

*Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Frühjahr, Sommer und Herbst keine nennenswerte Verschattung stattfindet und die Sonne die betreffende Fassade ab den frühen Morgenstunden auch im Erdgeschoss bescheint. Die Situation im Winter (Wintersonnenwende am 21.12.) ist für die betreffende Fassade nicht relevant, da die Sonne im Südosten aufgeht und der Schatten der geplanten Bebauung vollständig neben dem untersuchten Gebäude liegt.*

*Ein weiteres Kriterium für eine "ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung" sind die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Diese werden im untersuchten Bereich deutlich unterschritten so dass die Belange der (gegenüberliegenden) Nachbarn hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung in hohem Maße berücksichtigt werden.*

### 8.2.2 **Stellungnahme zur Tiefgaragenausfahrt und zur verkehrlichen Situation in der Felix-Wankel-Straße:**

*Die künftige Verkehrssituation und die Situation der geplanten Tiefgaragenzufahrt in der Felix-Wankel-Straße wurden gutachterlich überprüft.<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Anlage 1 zur Begründung Besonnungs – und Verschattungsstudie vom 25.07.2006, Ingenieurbüro NACHTRIEB & WEIGEL, Speyer

<sup>2</sup> Anlage 2 zur Begründung Verkehrsstudie zur geplanten Tiefgaragenausfahrt an der Felix-Wankel-Straße vom 25.07.2006, Ingenieurbüro NACHTRIEB & WEIGEL, Speyer

Mangels fehlender Verkehrsdaten wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, Verkehrsplanung am Dienstag, den 18.07.2006 in der Zeit von 6:00 Uhr bis 9:00 Uhr und von 15:30 Uhr bis 18:00 Uhr im Bereich der Einmündung Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße eine Verkehrserhebung durchgeführt.

Die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist ca. 80 m von der Einmündung Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße und ca. 15 m von der Einmündung Franz-Krukenberg-Straße / Felix-Wankel-Straße entfernt.

Es sind ca. 177 Stellplätze geplant; für die verkehrliche Überprüfung wurde im Sinne eines Sicherheitszuschlages von 200 Stellplätzen in der Tiefgarage ausgegangen. Es wurde überprüft ob die Felix-Wankel-Straße den zusätzlichen Verkehr der Tiefgarage aufnehmen kann. Dabei wurde angenommen dass in den täglichen Spitzenverkehrszeiten ca. 60% der Tiefgaragenplätze verlassen bzw. angefahren werden.

Die Beurteilung wurde entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, Fassung 2005) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, (Kapazitätstabellen) durchgeführt. Für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde wurden jeweils die Grundkapazität und die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge aus der Tiefgarage ermittelt und gegenübergestellt. Dabei zeigt sich, dass die jeweilige Grundkapazität bei weitem nicht erreicht wird und weder in der morgendlichen noch in der abendlichen Spitzensstunde mit Behinderungen oder Störungen zu rechnen ist.

### 8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 12.06.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

| Träger öffentlicher Belange   | Anregungen |      | Antwort    | laufende Nummer |
|---|------------|------|------------|-----------------|
|   | ja         | nein |            |                 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Abt. 60.3 - Gesundheitsamt<br>Kurfürsten-Anlage 38 - 40<br>69115 Heidelberg   |            | X    | 21.06.2006 |                 |
| UVP-Leitstelle (Amt 31)<br>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie<br>- Untere Immissionsschutzbehörde,<br>- Untere Bodenschutzbehörde,<br>- Untere Wasserrechtsbehörde,<br>- Untere Naturschutzbehörde,<br>- -Gewerbeaufsicht<br>Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg | X          |      | 10.07.2006 | 8.3.1           |
| Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde,<br>Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg   |            |      | -          |                 |
| Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31<br>Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5<br>69118 Heidelberg   | X          |      | 04.07.2006 | 8.3.2           |
| Verband Region Rhein-Neckar<br>P 7, 20-21<br>68161 Mannheim   |            | X    | 05.07.2006 |                 |
| Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald<br>PSF 102636<br>68026 Mannheim   |            |      | -          |                 |
| Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim   |            | X    | 29.06.2006 |                 |

|   |        |   |                          |       |
|---|--------|---|--------------------------|-------|
| Collinistr.1,<br>68161 Mannheim   |        |   |                          |       |
| Stadtwerke Heidelberg AG,<br>Kurfürstenanlage 42 – 50,<br>69115 Heidelberg                                | X<br>X |   | 05.07.2006<br>13.12.2005 | 8.3.3 |
| Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Angebots- und<br>Betriebsplanung,<br>Möhlstraße 27, 68165 Mannheim             |        | X | 06.07.2006               |       |
| Heidelberger Straßen- und Bergbahn AG,<br>Bergheimer Straße 155, 69115 Heidelberg                         |        |   | -                        |       |
| Polizeidirektion Heidelberg<br>Sachgebiete Verkehr und Prävention<br>Römerstr. 2 – 4,<br>69115 Heidelberg | X      |   | 18.07.2006               | 8.3.4 |

**8.3.1 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle –  
 Stellungnahme vom 10.07.2006**

Die Vollständigkeit der Unterlagen wird bestätigt.

**Untere Wasserrechtsbehörde:**

Da die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, wird vorgeschlagen, die Dachneigung aller Gebäude so zu wählen, dass eine extensive Dachbegrünung flächendeckend umgesetzt werden kann.

**Stellungnahme:** *Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° flächig extensiv zu begrünen sind. Fensteröffnungen in der Dachfläche, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen. Eine flächendeckende Begrünung von allen Dächern ist nicht vorgesehen, da aus stadtgestalterischen Gründen und in Anlehnung an die Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" Pultdächer und geneigte Dächer mit einer größeren Dachneigung vorgesehen sind.*

**Untere Bodenschutzbehörde:**

Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen und zur Notwendigkeit, die Erdarbeiten gutachterlich begleiten zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im Kellergeschoss zu treffen sind.

**Stellungnahme:** *Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant; die genannten Sachverhalte sind ggf. Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.*

**Untere Immissionsschutzbehörde:**

Keine Anregungen

**Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Anregungen

**8.3.2 Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31, Herr Dr. Karl-Friedrich Raqué,  
 Stellungnahme vom 04.07.2006-10-23**

Keine Bedenken; aus Sicht des Naturschutzes wird die vorgesehene Planung begrüßt. Es wird ange-regt, bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einheimische, Beeren tragende Strauchar-ten zu achten.

**Stellungnahme:** *Der landschaftsplanerische Beitrag des Projektbüros Stadtlandschaft empfiehlt u.a. die Anpflanzung von Apfel-, Kirsch- und Maulbeerbäumen sowie Hainbuche und Liguster als Hecken-pflanzen.*

### 8.3.3 Stadtwerke Heidelberg AG, Stellungnahme vom 05.07.2006 und vom 13.12.2005

#### **Elektrizität**

Auf vorhandene Leitungen und deren Rückbau wird hingewiesen. Bei Baumpflanzungen, insbesondere entlang der Fabrikstraße, ist ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden und geplanten Kabelanlagen einzuhalten. Durch den Einbau von Wurzelschutzmaßnahmen kann der Mindestabstand auf 1,50 m verringert werden.

**Stellungnahme:** Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Fabrikstraße sind beim Einbau von Wurzelschutzmaßnahmen möglich. Die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung wird mit den Stadtwerken Heidelberg abgestimmt.

#### **Fernwärme**

Hinweis auf die vorhandene Fernwärmeleitung im Bereich der Franz-Krukenberg-Straße und der Fabrikstraße.

**Stellungnahme:** Die Leitungstrassen wurden entsprechend der Vorgabe der Stadtwerke Heidelberg als Fläche für Leitungsrecht in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

#### **Wasser**

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über eine zentrale Übergabestation. Leitungsverlegungen sowie Leistungsabrechnung der Abnehmer innerhalb des Gebietes sind Aufgaben des Investors. Es wird darauf hingewiesen, dass die weitere Planungsphase mit der Stadtwerke Heidelberg AG abzustimmen ist.

**Stellungnahme:** Die Hinweise bezüglich der Wassererschließung sind nicht bebauungsplanrelevant.

### 8.3.4 Polizeidirektion Heidelberg, Sachgebiete Verkehr und Prävention, Stellungnahme vom 18.07.2006

#### **Verkehrspolizeiliche Beurteilung:**

Bedenken hinsichtlich des Stellplatzangebotes von ca. 177 Stellplätzen in der Tiefgarage. Es wird bezweifelt, dass die Stellplätze ausreichen, um den vorhandenen Fahrzeugbestand unterzubringen. Es wird angeregt, das Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr erheblich zu erweitern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erreichbarkeit der Gebäude mit dem Kfz möglich sein soll und deshalb ein Querschnitt der inneren Wege von 3,0 m – 3,5 m zwingend erforderlich ist. Die Wege, die der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorbehalten sind, sollten einen Mindestquerschnitt von 2,0 m – 2,5 m aufweisen.

**Stellungnahme:** Nach dem derzeitigen Stand der Planungen wird das Stellplatzangebot in der Tiefgarage ca. 150 bis 160 Stellplätze bereitstellen. Darüber hinaus stehen ca. 17 Stellplätze auf dem südlich angrenzenden Baufeld "WA 4" zur Verfügung und ca. 4 Stellplätze im Bereich des Mischgebietes entlang der Franz-Krukenberg-Straße und der Felix-Wankel-Straße. Optional kann auch ein untergeordneter Teil der Stellplätze auf dem westlich angrenzenden Grundstück des Vorhabenträgers ("WA 7") untergebracht werden.

Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten voraussichtlich etwas unterhalb der im Vorentwurf genannten Anzahl liegen und die gewerblichen Flächen von ursprünglich 1.800m<sup>2</sup> auf ca. 800 - 1.200 m<sup>2</sup> reduziert.

Allgemein entspricht die vorliegende Konzeption des ruhenden Verkehrs der Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" und zielt auf ein hochwertiges, weitgehend verkehrsfreies Wohnquartier. Angesichts der hervorragenden Erschließung durch den ÖPNV (Bushaltestellen, Straßenbahn und S-Bahn in fußläufiger Entfernung) sind die angebotenen Stellplatzmöglichkeiten ausreichend. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich im Bereich der Franz-Krukenberg-Straße und der Felix-Wankel-Straße zugunsten der gewerblichen Nutzung wenige oberirdische Kurzzeitparkstände denkbar.

*Die inneren Wohnwege sollen nicht mit dem Kfz befahren werden. Eine Befahrbarkeit für Rettungsdienste und Feuerwehr wird gewährleistet.*

**Kriminalpräventive Beurteilung:**

Allgemeine Anregungen und Vorschläge zur informellen Sozialkontrolle, zur Beleuchtung/Bepflanzung, zu Kraftfahrzeugen, Stellplätzen und Tiefgaragen, zu Fahrrädern, zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen, zu Graffiti und zur kostenlosen Architekten- und Bauherrenberatung.

**Stellungnahme:** *Die Vorschläge betreffen weitgehend die Erschließungs-, Grün- und Ausführungsplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant.*

#### **8.4 Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs.2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 05.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007 durch Planaushang im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg durchgeführt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) eingesehen werden.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 21.02.2007 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen.

Diese befasste sich mit folgenden planungsrelevanten Inhalten:

- Bebauungsdichte (zu eng bebaut);
- das Fehlen eines öffentlichen Platzes wird bemängelt. Der Spielplatzbereich würde nicht als Platz zählen;
- Es wird bemängelt, dass dieses Baufeld angegangen wird, während andere Baufelder noch brach liegen;
- Hinweis auf die fehlende Kindertagesstätte und den Zustand der alten Wagenhalle (Fenster-scheiben zerbrochen und angehäufter Müll).

**Stellungnahme:**

*Die Bebauungsdichte entspricht mit 0,6 im Wohngebiet und 0,7 im Mischgebiet der angrenzenden Bebauung. Mit dieser Dichte kann zum einen das Ziel preiswerten Wohnraum zu schaffen erreicht werden. Zum anderen wird damit dem innenstadtnahen, verkehrlich gut angebundenen Standort Rechnung getragen. Die mehrfach genannten städtebaulichen Zielvorgaben bezüglich flächensparenden Bauens, urbaner Dichte, effektiver Nutzung der Infrastruktureinrichtungen und des öffentlichen Nahverkehrs etc. sollen in dieser besonderen Situation, wie sie das Quartier am Turm aufgrund seiner Lage und Umgebung aufweist, umgesetzt werden.*

*Ein öffentlicher Platz ist in Verlängerung der Georg-Mechtersheimer-Straße vorgesehen. Dieser wird nicht allein durch den Kinderspielplatz bestimmt, der eine Fläche von ca. 280 m<sup>2</sup> aufweist, sondern umfasst den Bereich zwischen Franz-Krukenberg-Straße und dem dreigeschossigen Solitärbau (Bauteil J). Diese ca. 800 m<sup>2</sup> große Fläche dient zusammen mit dem Spielplatz als Quartiersplatz. Eine größere öffentliche Grünfläche findet sich südlich des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*

*Die angesprochenen Brachflächen werden in Kürze bebaut werden. Die Voraussetzung für die Bebaubarkeit dieser Baufelder und die Errichtung der Kindertagesstätte in der ehemaligen Wagonhalle werden gerade durch die Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ geschaffen. Mit diesem geänderten Bebauungsplan wurde im Juni 2007 die öffentliche Auslegung durchgeführt, so dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigungen voraussichtlich Ende 2007 vorliegen werden.*

*Dieser Bebauungsplan ist auch die Voraussetzung für die Errichtung der Kindertagesstätte. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen könnte die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte Ende des Jahres 2008 erfolgen.*

## **8.5 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (gem. § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 26.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch an der Planung beteiligt und über die Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (zum Umfang der beteiligten Behörden vgl. Tabelle Kap. 8.2). Im Rahmen der Beteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

### **8.5.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland** Stellungnahme vom 23.03.2007

Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird begrüßt, dass eine bisher bereits genutzte Fläche für die Planung herangezogen wird.

#### **Energiestandard und regenerative Energien**

Es wird angeregt, im Sinne des Klimaschutzes und des künftigen Energieverbrauchs einen hohen Energiestandard und die Nutzung regenerativer Energien festzusetzen bzw. zu empfehlen. Die in der Begründung genannte Prüfung von Erdwärme und/oder Photovoltaik-Einsatz sollte nicht geprüft, sondern verbindlich festgeschrieben werden.

#### ***Stellungnahme:***

*Die Energiebilanz der geplanten Gebäude wird im Rahmen der gesetzlich erforderlichen Werte der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) liegen. Weitergehende Anforderungen sind auch aufgrund der ökonomischen Rahmenbedingungen (u.a. vertragliche Bindungen zur Errichtung von preisbegünstigtem Wohnraum für Familien) nicht vorgesehen.*

*Innerhalb des Plangebietes (Einmündung Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße) verläuft eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Heidelberg. Die Wärmeversorgung des gesamten Plangebietes ist durch Anschluss an diese Leitung vorgesehen. Durch die Erzeugung der Fernwärme im Rahmen der Kraft-Wärme-Kopplung ist diese Art der Wärmeversorgung eine der effektivsten und umweltverträglichsten. Auf die Nutzung von regenerativen Energieformen soll aus diesem Grund verzichtet werden.*

***Den Anregungen zur Festsetzung eines höheren Energiestandards und der Verwendung regenerativer Energien wird nicht gefolgt.***

#### **Regenwassernutzung**

Im Sinne der Ressourcen-Schonung und der Entlastung der Kanalisation und der Kläranlage soll eine Regenwassernutzung festgeschrieben werden.

#### ***Stellungnahme:***

*Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der privaten Gartenflächen obliegt den künftigen Eigentümern. Eine Vorschrift diesbezüglich oder eine zentrale Erfassung, Speicherung und Verteilung ist aufgrund des erforderlichen Platzbedarfes, der unterschiedlichen Wohnformen und Eigentumsverhältnisse sowie der späteren Praktikabilität nicht vorgesehen. Zur Schaffung von Retentionsflächen werden Flachdächer und Tiefgaragendächer weitgehend mit Dachbegrünung hergestellt, Wege- und Platzflächen nur teilversiegelt hergestellt und das Oberflächenwasser so weit wie möglich in seitliche Garten- und Grünflächen abgeleitet.*

***Den Anregungen zur Nutzung des Regenwassers wird nicht gefolgt.***

#### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen einheimische Arten vorgeschrieben werden.

#### ***Stellungnahme:***

Die städtebauliche Konzeption und die Konkretisierung durch Hochbau- und Freiraumplanung basieren auf einer bereits mehrfach genannten abgestimmten Gesamtkonzeption für das "Quartier am Turm". Materialien, Pflanzungen und Auswahl der Vegetation sollen eine helle, freundliche, mediterrane Atmosphäre vermitteln. Heidelberg ist dafür mit seinem "Weinbauklima" in besonderer Weise ge-

eignet. Neben heimischen Arten für Baumpflanzungen (*Prunus avium*, *Malus*) und Heckenpflanzungen (*Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Ligustrum vulgare*, *Crataegus monogyna*) werden daher auch nicht heimische aber standortgerechte Arten mediterranen und außereuropäischen Ursprungs verwendet werden.

**Den Anregungen Arten wird durch Aufnahme der entsprechenden Arten in den Vorhaben- und Erschließungsplan ( Freiflächenplan) teilweise gefolgt.**

#### **Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der öffentlichen Anlagen sollen insektenfreundliche und energiesparende Lichtquellen vorgeschrieben werden.

#### **Stellungnahme:**

Die Festsetzungen werden diesbezüglich ergänzt.

**Der Anregung zur Verwendung von insektenschützenden und energiesparenden Lichtquellen im Außenbereich wird gefolgt.**

#### **8.5.2 Deutsche Telekom AG, T-Com**

Stellungnahme vom 30.03.2007

Keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweise zur Freihaltung der Telekommunikationstrassen (entsprechend beiliegendem Plan) sowie zur Notwendigkeit der Koordination des Bauablaufs und der Bauausführung mit den entsprechenden Ansprechpartnern.

**Stellungnahme:** Das Anschreiben und die Anlage zur Leitungsführung wurden an den Investor/Bauträger weitergeleitet und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Anregungen sind nicht bebauungsplanrelevant, da im Leitungsbereich keine Überbauung vorgesehen ist.

#### **8.5.3 Stadtwerke Heidelberg AG**

Stellungnahme vom 03.04.2007

Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme vom 05.07.2006 und vom 13.12.2005 verwiesen.

**Stellungnahme:** Die Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Elektrizitätsleitungen und –versorgung, der Fernwärmeversorgung und der Wasserversorgung sind dem Investor/Bauträger bekannt und werden in der weiteren Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Leitungstrassen für die Fernwärmeversorgung wurden entsprechend der Vorgabe der Stadtwerke Heidelberg AG als Fläche für Leitungsrecht in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die übrigen Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant.

#### **8.5.4 Amt für Umweltschutz, Energie und Gewerbeaufsicht – UVP-Leitstelle**

Stellungnahme vom 04.04.2007

Da die Versickerung von Niederschlägen aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und Bodenbelastungen nicht möglich ist, wird angeregt, dass die in der Planung vorgesehene Dachbegrünung sich in einem größeren Umfang als bisher in der Planung niederschlägt.

**Stellungnahme:** Eine extensive Dachbegrünung wird auf allen Dachflächen festgesetzt die einen Neigungswinkel bis zu 15° haben und darüber hinaus auf allen Tiefgaragenflächen. Fensteröffnungen in der Dachfläche, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen. Eine flächendeckende Begrünung von allen Dächern ist nicht vorgesehen, da aus stadtgestalterischen Gründen und in Anlehnung an die Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" Pultdächer und geneigte Dächer mit einer größeren Dachneigung vorgesehen sind. Auf diese Unterschiedlichkeit der Gebäude und Dachformen soll nicht verzichtet werden, da diese ein zentrales Anliegen aus der vorangegangenen Gesamtkonzeption und des Workshopverfahrens ist. Insgesamt werden ca. 25 - 30 % der Dachflächen mit Dachbegrünung hergestellt.

**Der Anregung zur Änderung der Dachformen zugunsten eines höheren Anteils begrünter Dachflächen wird nicht gefolgt.**

## **8.6. Vereinfachtes Änderungsverfahren**

Aufgrund der Stellungnahmen und wegen Änderungen des städtebaulichen bzw. architektonischen Konzepts wurde der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert bzw. ergänzt.

Die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind im einzelnen:

- Rechtsgrundlage: BauGB, Rechtsstand 01.01.2007
- Ergänzung der textlichen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit einem Verweis, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet,
- Tiefgarage wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt,
- Textliche Festsetzung zum Schallschutz (Zwangslüftung) wird konkretisiert,
- Das Leitungsrecht an der Nordostseite des Plangebiets wird um ca. 1 m nach Westen verschoben,
- Baugrenzen an der Nordostseite des Plangebiets werden nach Osten verschoben
- Festschreibung sollen insektenfreundliche und energiesparende Lichtquellen vorgeschrieben werden.

Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen nicht berührt wurden, wurde ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 4 a (3) BauGB durchgeführt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt. Die Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 31.05.2007 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Behörden wurden Stellungnahmen im Rahmen eines Erörterungstermins (Anlage 3.1) und schriftlich (Anlagen 3.2 – 3.4) abgegeben.

Die Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen Hinweise, die bei der baulichen Umsetzung des Projektes zu beachten sind. Von Seiten der Stadtwerke wurde gefordert, dass im Leitungsschutzstreifen an der Franz-Krückenberg-Straße keine Baumstandorte festgesetzt werden dürfen. Dies wurde berücksichtigt und die Baumstandorte entsprechend verschoben.

## **8.7. Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss soll durch den Gemeinderat am 15.11.2007 nach Vorberatung durch den Bauausschuss am 16.10.2007 gefasst werden.

## **9. Durchführung und Kosten**

### **9.1 Grundbesitzverhältnisse**

Das Flurstück Nr. 21484 befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung Franz-Krukenberg-Straße / Felix-Wankel-Straße (Teil des Flurstücks Nr. 21484/13) verbleibt in öffentlicher Hand. Hier soll der Fußgänger- und Platzbereich im Sinne eines "Gebietsauftaktes" von Norden gestaltet und eine Teilüberbauung ermöglicht werden.

Im Bereich der Einmündung Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße erfolgt ein geringfügiger Flächenausgleich entsprechend dem bereits ausgebauten Gehwegverlauf. Im Süden erfolgt ein Grundstücksausgleich zu Gunsten der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, um die geplante Gesamtbreite der öffentlichen Grünfläche von ca. 20 m zu gewährleisten.

### **9.2 Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen.

### **9.3 Bodenordnung**

Angesichts der bestehenden Eigentumsverhältnisse wird eine Grundstücksneuordnung ohne Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

## 10. Verzeichnis der Gutachten

- Altlastenerkundung, Bausubstanzuntersuchung, DrP Ingenieur- und Sachverständigenbüro GbR, vom 01.12.2004
- Detailerkundung Bodenluft, DrP Ingenieur- und Sachverständigenbüro GbR, vom 11.03.2005
- Altlastenerkundung, Bausubstanzuntersuchung, DrP Ingenieur- und Sachverständigenbüro GbR, vom 10.02.2006
- Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen, Ingenieurbüro Fritz, Beratende Ingenieure GmbH, vom 15.03.2006
- Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, Ingenieurbüro Fritz, Beratende Ingenieure GmbH, vom 15.03.2006
- Besonnungs- und Verschattungsstudie, Ingenieurbüro Nachtrieb & Weigel, vom 25.07.2006
- Verkehrsstudie zur geplanten Tiefgaragenausfahrt an der Felix-Wankel-Straße, Ingenieurbüro Nachtrieb & Weigel, vom 25.07.2006

## Teil B Umweltbericht

### 1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht festgehalten. Inhalt und Form des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Absatz 4 BauGB).

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Teil A, Städtebauliche Begründung)

Mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Wiedernutzung einer Gewerbebrache ermöglicht werden. Eine bisher überbaute, versiegelte und weitgehend vegetationsfreie Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 16.600 m<sup>2</sup> sollen in einer Mischung von vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern und zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern insgesamt ca. 140 Wohnungen und ca. 177 Tiefgaragenstellplätze ermöglicht werden.

#### 1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" und ein "Mischgebiet" beinhaltet. Im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, Bauweise,
- Baumpflanzungen, Dachbegrünung,
- Schallschutzmaßnahmen sowie
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Inanspruchnahme des Bodens für die einzelnen Nutzungen stellt sich überschlägig wie folgt dar:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Geltungsbereich   | ca. 16.600 m <sup>2</sup> |
| davon   |                           |
| Gebäudeflächen (teilweise mit Dachbegrünung)                      | ca. 7.700 m <sup>2</sup>  |
| Wege- und Platzflächen (teilversiegelt)                           | ca. 2.600 m <sup>2</sup>  |
| Private Gartenflächen   | ca. 5.100 m <sup>2</sup>  |
| Vorgärten und Eingangsbereiche                                    | ca. 760 m <sup>2</sup>    |
| (davon unterbaut durch Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden) | ca. 2.900 m <sup>2</sup>  |
| externe öffentliche Verkehrsfläche                                | ca. 200 m <sup>2</sup>    |
| externe öffentliche Grünfläche                                    | ca. 240 m <sup>2</sup>    |

**Derzeit werden über 80% der Bodenfläche von Gebäuden und befestigten Flächen in Anspruch genommen.**

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der derzeitige Umweltzustand ist eine gewerblich genutzte, zum überwiegenden Teil überbaute und versiegelte Fläche. Ziel ist die Neustrukturierung zu einer Wohnbaufläche bzw. zu einer gemischten Fläche im nördlichen Teilbereich.

Nach dem Abbruch der vorhandenen Bebauung, der Herausnahme der befestigten und versiegelten Flächen und der Beseitigung der Bodenverunreinigungen wird keine nennenswerte Betroffenheit der nachfolgenden Schutzgüter bestehen:

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind die südlich angrenzenden Wohngebäude zu nennen. Erholungsfunktionen sind allenfalls auf der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu nennen. Einschränkungen sind hier nicht zu erwarten, da die südlich angrenzende Grünfläche in die städtebauliche Konzeption des Gebietes eingebunden ist.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- **Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen.**
- **Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen.**

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück wurde bisher bereits baulich genutzt. Die Fläche ist mit Ausnahme von ca. 20 Einzelbäumen und Sträuchern vorwiegend im nördlichen Teilbereich frei von nennenswertem Vegetationsbestand. Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist eine visuelle oder funktionale Verknüpfung mit dem Landschaftsraum nicht gegeben.

- **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Nach Abbruch der Gebäude werden voraussichtlich die Deckschichten und der Oberboden im Bereich der vorangegangenen gewerblichen Nutzung abgetragen bzw. ausgetauscht. Technische und bauliche Anlagen werden entfernt und fachgerecht entsorgt.

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine wasserrechtlichen Restriktionen/Wasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der innerörtlichen Lage an der Schnittstelle zur bereits vorhandenen Bebauung und der geringeren Baudichte im Vergleich zur vorangegangenen Nutzung ist keine vertiefende Untersuchung zur klimaökologischen Auswirkung erforderlich.

Aus den Aufzählungen nach § 1 Absatz 6 Nr. 7e bis 7i BauGB sind im Sinne des Umweltschutzes, zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse z.B. die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Entsprechend der genannten Zielsetzung wird der Anschluss an das Fernwärmenetz erwogen und der Einsatz alternativer Energiequellen geprüft.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

- **Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die geringe und lokal begrenzte Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")**

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Fläche oder Teile der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Gewerbebrache verbleibt.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

### • Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Anlieger- und Besucherverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf den Bereich der Tiefgaragenzufahrt in der Felix-Wankel-Straße und sind angesichts der vorhandenen Vorbelastung und der gegenüberliegenden Gewerbenutzung weitgehend zu vernachlässigen.

Die Geräuscheinwirkungen aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm wurde im Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Neben den durch den Verkehr erzeugten Belastungen sind keine nennenswerten gas- und/oder staubförmigen Emissionen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### • Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der heutige Vegetationsbestand beschränkt sich auf ca. 20 Bäume und Sträucher der Arten Robinie, Zeder, Schwarzkiefer, Tanne, Immergrüner Schneeball, Holunder, Walnuss und Eisenholzbaum und ca. 2.600 m<sup>2</sup> Rasenfläche. Über 80 % der Grundstücksfläche ist überbaut und befestigt.

Durch die Anlage von Gartenflächen mit entsprechender Vegetation sowie durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die extensive Begrünung der Flachdächer und der Tiefgarage ist im Vergleich zur vorangegangenen gewerblichen Nutzung und im Vergleich zum derzeitigen Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer positiven Auswirkung auf die biologische Vielfalt und das Artenspektrum zu rechnen.

### • Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die derzeitige Bebauung, Erschließungs- und Lagerflächen bzw. durch die vorangegangene gewerbliche Nutzung überformt und deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit einer versiegelten Fläche von ca. 10.600 m<sup>2</sup> für die Gebäude und Tiefgaragenflächen sowie teilversiegelten Wege- und Platzflächen außerhalb der Tiefgaragenflächen von ca. 1.500 m<sup>2</sup> zu rechnen. Dies entspricht etwa 70 % der Gesamtfläche und ist angesichts der gewünschten städtebaulichen Verdichtung und des Ausgangszustandes vergleichsweise günstiger Wert.

Angesichts der Beseitigung der Bodenverunreinigungen sowie der Entfernung und Entsorgung der entsprechenden Anlagen liegt insgesamt eine Verbesserung für das Schutzgut Boden vor.

### • Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauungsdichte und der begrenzten Kapazität der angrenzenden Versickerungsflächen ist eine flächige Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Es ist vorgesehen, durch die Reduktion der versiegelten Flächen und durch die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragenflächen das Niederschlagswasser möglichst verzögert an die Kanalisation weiterzuleiten. Angesichts der vorangegangenen Nutzung und der vergleichsweise geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer nennenswerten Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine Beeinträchtigung erwartet.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Immissionen durch Beheizung von Gebäuden und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr sind so gering, dass dadurch keine Verschlechterung der Schadstoffsituation zu erwarten ist.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Die Veränderungen im Ortsbild wurden durch die südlich angrenzende Bebauung bereits eingeleitet und entsprechen der Umstrukturierung des Gesamtgebietes von einer industriell-gewerblichen Nutzung zu einer Wohn- und Mischnutzung.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Naherholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die Neuversiegelung und Überbauung. Allerdings ist festzustellen, dass durch die vorbelastete Lage des Grundstücks das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Schutzgütern bereits heute schon stark vorbelastet bzw. gestört ist.

Zusätzliche gravierende Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen durch die Planung sind daher in diesem Bereich, insbesondere angesichts der geringen Gebietsgröße des geringen Umfangs sowie der vorbelasteten Umgebung nicht zu erwarten.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Durch die innerörtliche Wohnnutzung auf einer bereits erschlossenen, bisher gewerblich genutzten Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen und durch die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage, die weitgehend unterhalb der Gebäude liegt, wird die Bodenversiegelung auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß begrenzt und liegt deutlich unterhalb der Bestandes und unterhalb der zulässigen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Entfernung der Bodenverunreinigungen hat positive Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser.

Vermeidung von Versiegelung, Pflanzgebote von Bäumen und Dachflächenbegrünung wirken sich positiv auf Klima und Luft, biologische Vielfalt und das Artenspektrum sowie und die Gestaltung des Ortsbildes aus.

Schallschutzmaßnahmen wirken sich positiv auf die Wohnqualität aus; Anschluss an das Fernwärmenetz bzw. alternative Energieformen wirken sich positiv auf die Luftqualität aus.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Planung soll eine Folgenutzung der vorangegangenen gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Eine Alternative hierzu ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Externe (Ausgleichs-) Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist für die städtebauliche Ordnung des derzeit gewerblich genutzten Areals zwingend erforderlich, um die Ziele der Gesamtkonzeption im Sinne der Stadtentwicklungsplanung zu realisieren. Der Standort ist für die geplante Wohn- und Mischnutzung hervorragend geeignet. Der Ortskern Rohrbach, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie ÖPNV-Haltestellen sind fußläufig zu erreichen. Die bauliche Dichte und Höhenentwicklung entspricht der Gesamtkonzeption des Gebietes und der südlich bereits realisierten Bebauung. Durch die unterschiedlichen Bau- und Wohnformen, einer "autofreien" Erschließungskonzeption des Gebietes, der Ausrichtung der Terrassen und Freibereiche nach Süden und Westen, der Anordnung von Wegen, Plätzen und Spielplätzen sowie der Anbindung der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche entsteht ein hochwertiges, familiengerechtes Wohnquartier.

Alternativstandorte scheiden angesichts der bereits erschlossenen, innerörtlichen Lage und der Zielsetzung der Entwicklung des Gesamtgebietes aus.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Anordnung der überbaubaren Flächen und zur Bauweise wirken die Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes.

Dem Verlust von ca. 20 Bäumen und Sträuchern stehen die Vermeidung einer Gewerbebrache und die Beseitigung von Bodenverunreinigungen gegenüber. Im Zuge der neuen Nutzung entstehen neben den erforderlichen Erschließungs- und Gebäudeflächen auch Garten-, Grün- und Platzflächen sowie umfassende Baumpflanzungen und eine Begrünung Dachflächen weit über das bisherige Maß hinaus.

**Bei Betrachtung der Gesamtmaßnahme kommt es daher insgesamt zu einer Aufwertung der Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

## Teil C

### Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Absatz 4 BauGB)

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine innerstädtische Brachfläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

- Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere Gewerbelärm- und Verkehrsimmissionen sowie mögliche Bodenverunreinigungen wurden gutachterlich untersucht und erforderliche Schutzmaßnahmen in die Bebauungskonzeption und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die Gebietsränder zur Fabrikstraße und zur Felix-Wankel-Straße. Hier wurde eine weitgehend geschlossene zeilenförmige Bauform gewählt, um die innen liegenden Bereiche "abzuschirmen" und vor Verlärmung zu schützen. Über diese städtebauliche Konzeption hinaus wurden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und entsprechend den Empfehlungen des Gutachters im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich der Bodenverunreinigungen besteht keine Kennzeichnungspflicht im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten und mögliche Maßnahmen sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

- Bei den voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter "Tiere und Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Landschaft" sowie auf "Kultur- und Sachgüter" wurde festgestellt, dass angesichts der vorangegangenen Nutzung, des Brachflächencharakters sowie der vorbelasteten Lage des Grundstücks keine nennenswerte Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten ist.
- Die Umweltbelange wurden durch die Planung wie folgt berücksichtigt: bodenschonende und flächensparende Bebauung durch Nutzung einer Brachfläche und einer angemessenen städtebaulichen Dichte sowie der Unterbringung der Stellplatzflächen im Untergeschoss, Reduktion der Fahrten mit dem privaten Pkw durch gute Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und der Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Entfernung der Bodenverunreinigungen, Begrünung der privaten Freibereiche, Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung in Teilbereichen, Schallschutzmaßnahmen sowie der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz.

#### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 13.10.2005 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 28.06.2006 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Darüber hinaus wurde die Planung vom 14.06.2006 bis zum 07.07.2006 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

In der Informationsveranstaltung wurden Anregungen zu den Themenbereichen Tiefgaragenzufahrt und Verkehr in der Felix-Wankel-Straße sowie Höhenentwicklung und Belichtungssituation im Bereich der Einmündung Georg-Mechtersheimer-Straße vorgetragen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden daher die Belichtungssituation sowie die Verkehrssituation in der Felix-Wankel-Straße gutachterlich untersucht. Dabei wurde zusammenfassend festgestellt, dass für die gegenüberliegende bestehende Stadtvilla keine nennenswerte Verschattung zu erwarten ist. Bei der Beurteilung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt in die Felix-Wankel-Straße wurde festgestellt, dass weder in der morgendlichen noch in der abendlichen Spitzenstunde mit Behinderungen oder Störungen zu rechnen ist.

Mit Schreiben vom 12.06.2006 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** von der Planung unterrichtet und frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Es wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Versickerung von Niederschlagswasser und Dachbegrünung,
- Begrünung und Baumpflanzungen,
- Stellplatzangebot und Befahrbarkeit.

Der Anregung einer flächendeckenden Dachbegrünung wurde nicht gefolgt, da aus stadtgestalterischen Gründen und in Anlehnung an die Gesamtkonzeption Pultdächer und geneigte Dächer vorgesehen sind und deshalb nur eine Dachbegrünung für Teilbereiche möglich ist.

Die Anregung hinsichtlich der Anpflanzung von einheimischen Arten wurde weitgehend aufgegriffen. Den Anregungen zur Anordnung zusätzlicher, oberirdischer Stellplätze sowie der Befahrbarkeit des Plangebietes wurde zugunsten der angestrebten Wohnruhe und des Zieles eines weitgehend verkehrsfreien Wohnquartiers nicht gefolgt.

Die **öffentliche Auslegung** nach § 3 Absatz 2 BauGB fand vom 05.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007 statt. Ausgelegt wurden der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Dabei wurde auf die verfügbaren, umweltbezogenen Informationen hingewiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **keine** Anregungen aus der Bürgerschaft vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Energiestandard und regenerative Energien,
- Regenwassernutzung,
- Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern,
- die Vorschrift bezüglich insektenfreundlicher und energiesparender Beleuchtung
- Anregung eines höheren Anteils der Dachflächenbegrünung.

Den Anregungen zu Energiestandard und regenerativen Energien wurde nicht gefolgt, da die gesetzlich erforderlichen Werte eingehalten werden und weitergehende Anforderungen aufgrund der ökonomischen Rahmenbedingungen nicht möglich waren. Durch den Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz ist die Versorgung mit einer effektiven und umweltverträglichen Wärmeversorgung gewährleistet.

Den Anregungen zur Nutzung des Regenwassers wird nicht gefolgt. Eine verbindliche Regenwassernutzung wird aufgrund der der beabsichtigten baulichen Dichte, des erforderlichen Platzbedarfs sowie der unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen.

Der Anregung zur Anpflanzung von einheimischen Arten wird überwiegend gefolgt. Teilweise ist jedoch – ausgehend von der Gesamtkonzeption – die Verwendung von nicht einheimischen, aber standortgerechten Arten mediterranen und außereuropäischen Ursprungs erforderlich.

Der Anregung zur Verwendung von insektenschützenden und energiesparenden Lichtquellen im Außenbereich wird gefolgt.

Der Anregung zur Änderung der Dachformen zugunsten eines höheren Anteils begrünter Dachflächen wird nicht gefolgt, da auf differenzierte Dachformen und Dachneigungen, ausgehend von der Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" mit der beabsichtigten Unterschiedlichkeit der Gebäude und Dachformen, nicht verzichtet werden soll.

### **3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Für das Plangebiet gibt es ausgehend von der Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" und der Aufgabe der vorangegangenen gewerblichen Nutzung die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung.

Die geplante Bebauung entspricht der Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" und ist Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung und eines umfassenden Abstimmungsprozesses zwischen dem Investor und der Stadt Heidelberg. Ausgehend von den Zielen der Stadtentwicklung hinsichtlich einer Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten soll trotz der hohen Nachfrage nach Wohnraum auch ein Bereich für gewerbliche Nutzungen entlang der Felix-Wankel-Straße vorgehalten werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen nach diesem Planungsprozess nicht zur Diskussion.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Plankonzeption unter Umweltgesichtspunkten verträglich ist.

Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren haben zu geringfügigen Planänderungen und Ergänzungen geführt (z.B. Anpflanzung von einheimischen Arten und insektenschützende und energiesparende Lichtquellen).

Die Bedenken der Anwohner hinsichtlich unzumutbarer Beeinträchtigungen durch die Höhenentwicklung und durch den zusätzlichen Verkehr sind unbegründet.