

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Rohrbach - Am  
Holbeinring"**  
hier: Zustimmung zum Entwurf und  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 21. Dezember 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	08.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	15.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	15.12.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach „Am Holbeinring“ und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.09.2011.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Begründung ebenfalls in der Fassung vom 30.09.2011.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen:*
  - Baugrund; Altlasten, geplante Wasserschutzgebietszone IIIB,*
  - elektromagnetische Felder,*
  - Trennungsgrundsatz der Gebietsarten nach Paragraph 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), Notwendigkeit aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen,*
  - Nichtanwendbarkeit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),*
  - Niederschlagswasserbewirtschaftung,*
  - Untersuchung auf Fledermäuse und Mauersegler,*
  - Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in Städten und Gemeinden,*
  - Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg.*
- 4. Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen:*
  - Fledermausuntersuchung,*
  - Umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung für das REWE-Gelände,*
  - Gutachten über die Messung und Bewertung niederfrequenter elektromagnetischer Felder der Transformatorstation der Stadtwerke,*
  - Orientierende Untersuchung Altablagerung „Rossbach I“*
  - Schalltechnische Untersuchung,*
  - Verkehrsuntersuchung aus dem Bebauungsplanverfahren Rohrbach „Nahversorgungszentrum“.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 30.09.2011
A 02	Entwurf der Begründung mit Datum vom 30.09.2011
A 03	wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
A 04	Fledermausuntersuchung vom August 2011, Dipl. - Biologin Brigitte Heinz (als Auszug: Textteil ohne Anhang)
A 05	Bericht zur umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung vom 04. April 2009, Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult Hoffmann (als Auszug: Textteil und Anlagen 1 und 2)
A 06	Gutachten über die Messung und Bewertung niederfrequenter elektromagnetischer Felder vom 02.03.2009, Sachverständiger für elektromagnetische Um-

	weltverträglichkeit Dr. Thomas Gritsch (als Auszug: Textteil ohne Anhang)
A 07	Orientierende Untersuchung Altablagerung „Rossbach I“ (Obj. Nr. 1870) Sickingenstraße, Heidelberg-Rohrbach vom 23.09.2011, Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler (als Auszug: Textteil und Anlagen 1 und 2)
A 08	Schalltechnische Untersuchung –Schallschutz gegenüber Außenlärm- vom 23.09.2011, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Beratungsingenieur Enrico Dittrich (als Auszug: Textteil ohne Anlagen 2,3,4, 10 und 11)
A 09	Verkehrsuntersuchung Stadt Heidelberg – Nahversorgungszentrum Rohrbach, Planungsbüro von Mörner+Jünger, 2009 (ohne Pläne, Bilder und Anhänge) <b>(Siehe Anlage 06 zu Drucksache 0160/2010/BV, Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“, die Anlage wurde bereits zur gemeinsamen nicht öffentlichen Sitzung der Bezirksbeiräte Rohrbach und Weststadt/Südstadt vom 21.07.2010 versandt)</b>
A 10	Begründung für die Notwendigkeit eines Schulbedarfsplanes
A 11	Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne/gen.hd vom 14.12.2011 <a href="#">(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2011)</a>

## Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 08.11.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 08.11.2011

### 5 **Bebauungsplan Rohrbach – Am Holbeinring** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0317/2011/BV

Der Vorsitzende begrüßt Frau Margit Sachtlebe vom Stadtplanungsamt zu diesem Tagesordnungspunkt.

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Befangenheit wird nicht angezeigt.

Frau Sachtlebe geht anhand der Pläne auf den Bebauungsplan ein und erläutert ausführlich die geplanten Festsetzungen.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Schestag, Bezirksbeirat Fuchs-Sander, Stellvertretender Kinderbeauftragter Bork, Bezirksbeirat Dr. Richter, Bezirksbeirat Knauber

Folgende Argumente und Fragen werden im Meinungs austausch vorgetragen:

- Beim Neubau von Gebäuden sollte auf Barrierefreiheit geachtet werden.
- Die Festsetzung „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime“ und „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Bolzplatz“ wird ausdrücklich begrüßt.
- Eine Durchquerungsmöglichkeit im Bereich der Memlingstraße wird als sinnvoll erachtet.
- Im Bereich des Gebäudes Am Rohrbach sollten senkrechte Parkplätze angedacht werden. Der Gehweg sollte zwischen den Parkplätzen und dem Gebäude verlaufen, so dass die Fahrzeuge den Gehweg nicht queren müssten.
- Die Straße Am Rohrbach sei im Verkehrsgutachten und in der Schallimmissionsprognose nicht berücksichtigt. Hier werden negative Folgen für künftige Diskussionen und Änderungen befürchtet.
- Die für die Tiefgarage vorgesehene Einfahrt in der Fabrikstraße sei ungünstig. Besser wäre es, die Einfahrt in der Brechtelstraße vorzusehen.
- 1 Stellplatz pro Wohneinheit sei zu wenig. Man sehe bereits im Quartier am Turm, dass dies nicht ausreiche.
- Die Grundschulen in Rohrbach seien überlastet. Daher sollte zunächst ein Schulbedarfsplan für den Stadtteil Rohrbach erstellt werden, bevor über die Ausweisung neuer Wohngebiete entschieden werde.
- In der Fabrikstraße müsse ein zusätzlicher Fußgängerübergang geschaffen werden. Dies sei auch eine Maßnahmenforderung beim Tagesordnungspunkt „Verkehrskonzept Quartier am Turm“.

Frau Sachtlebe beantwortet im Verlauf der Diskussion die Fragen der Bezirksbeiräte, geht auf die angesprochenen Themen ein und erläutert die Entscheidungsgründe der Verwaltung.

Im Anschluss an die Diskussion stellt Bezirksbeirat Dr. Richter 2 **Anträge**, die vom Vorsitzenden getrennt zur Abstimmung gestellt werden:

Der Bezirksbeirat weist den Bebauungsplan in der derzeitigen Form zurück und beantragt folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans Holbeinring:

Entlang des Gebäudes Ecke Fabrikstraße / Am Rohrbach sollen Parkplätze (gegebenenfalls schräg) zwischen den Bäumen errichtet werden (zum Beispiel schräg 2 Plätze zwischen jedem Baum). Der Gehweg soll zwischen die Parkplätze und dem Gebäude verlegt werden. Hierdurch kann ein Gehwegparken effektiv verhindert werden.

Das Lärmgutachten soll mit veränderten Verkehrszahlen neu berechnet werden. Die Verkehrszahlen sollen mit einem Puffer (insbesondere Römerstraße) versehen werden. Die derzeitigen Zahlen entsprechen nicht einmal den durchschnittlichen Verkehrszahlen der letzten 5 Jahre (insbesondere des Lärmaktionsplanes). Sonst werden spätere Änderungen am Bebauungsplan ohne Entschädigungsanspruch gegen die Stadt nicht möglich.

Dem Lärmgutachten sind Verkehrszahlen für die Straße Am Rohrbach beizufügen. Derzeit wurde hier kein Verkehr berücksichtigt. Der Kraftfahrzeug-Verkehr soll den vorhandenen Kraftfahrzeugen und der Hälfte der Kraftfahrzeuge auf der Fabrikstraße entsprechen.

Der Gebäudedurchbruch entlang der Straße Am Rohrbach soll auf halber Höhe bebaut werden, um den Innenhof von Lärm freizuhalten. Die Parkplätze an dem Durchbruch und die Einfahrt sollen entfallen.

Die Einfahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße soll in die Brechtelstraße verlegt werden und die Parkplätze im Innenhof sollen entfallen. Eine Feuerwehreinahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße kann erhalten bleiben.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 4 : 3 : 4 Stimmen**

Der Bezirksbeirat empfiehlt dem Gemeinderat, den Beratungslauf des Bebauungsplanes so lange auszusetzen, bis ein Schulbedarfsplan für den Stadtteil Rohrbach erstellt wurde. Die Begründung für die Notwendigkeit eines Schulbedarfsplanes ist dem Beschlusslauf hinzuzufügen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 5 : 3 : 3 Stimmen**

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung ist somit abgelehnt.

### **Neue Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach:**

1. *Der Bezirksbeirat weist den Bebauungsplan in der derzeitigen Form zurück und beantragt folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans Holbeinring:*
  - *Entlang des Gebäudes Ecke Fabrikstraße / Am Rohrbach sollen Parkplätze (gegebenfalls schräg) zwischen den Bäumen errichtet werden (zum Beispiel schräg 2 Plätze zwischen jedem Baum). Der Gehweg soll zwischen die Parkplätze und dem Gebäude verlegt werden. Hierdurch kann ein Gehwegparken effektiv verhindert werden.*
  - *Das Lärmgutachten soll mit veränderten Verkehrszahlen neu berechnet werden. Die Verkehrszahlen sollen mit einem Puffer (insbesondere Römerstraße) versehen werden. Die derzeitigen Zahlen entsprechen nicht einmal den durchschnittlichen Verkehrszahlen der letzten 5 Jahre (insbesondere des Lärmaktionsplanes). Sonst werden spätere Änderungen am Bebauungsplan ohne Entschädigungsanspruch gegen die Stadt nicht möglich.*
  - *Dem Lärmgutachten sind Verkehrszahlen für die Straße Am Rohrbach beizufügen. Derzeit wurde hier kein Verkehr berücksichtigt. Der Kraftfahrzeug-Verkehr soll den vorhandenen Kraftfahrzeugen und der Hälfte der Kraftfahrzeuge auf der Fabrikstraße entsprechen.*
  - *Der Gebäudedurchbruch entlang der Straße Am Rohrbach soll auf halber Höhe bebaut werden, um den Innenhof von Lärm freizuhalten. Die Parkplätze an dem Durchbruch und die Einfahrt sollen entfallen.*
  - *Die Einfahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße soll in die Brechtelstraße verlegt werden und die Parkplätze im Innenhof sollen entfallen. Eine Feuerwehreinahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße kann erhalten bleiben.*
2. *Der Bezirksbeirat empfiehlt dem Gemeinderat, den Beratungslauf des Bebauungsplanes so lange auszusetzen, bis ein Schulbedarfsplan für den Stadtteil Rohrbach erstellt wurde. Die Begründung für die Notwendigkeit eines Schulbedarfsplanes ist dem Beschlusslauf beigefügt (Anlage 10 zur Drucksache 0317/2011/BV).*

**gezeichnet**

Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Beschlussempfehlung abgelehnt, mit Arbeitsauftrag

## Sitzung des Bauausschusses vom 15.11.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.11.2011

### 4 **Bebauungsplan Rohrbach – „Am Holbeinring“** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0317/2011/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängen Pläne aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt stellt die Planung und in diesem Zusammenhang auch noch einmal die Ergebnisse der zum Bereich des jetzigen REWE-Standortes durchgeführten Mehrfachbeauftragung vor. Zu den im Bezirksbeirat gewünschten Änderungen nimmt sie wie folgt Stellung:

- Zur Umsetzung der gewünschten Schrägparkplätze beziehungsweise der Anlage der Stellplätze zwischen Gehweg und Fahrbahn sei Grunderwerb erforderlich. Der Eigentümer sei nur dann zum Verkauf und zur Herstellung der Parkplätze bereit, wenn er die Parkplätze auf die von ihm nachzuweisenden Stellplätze anrechnen könne. Damit wären die Parkplätze der öffentlichen Nutzung entzogen. Das kann nicht empfohlen werden.
- Das Lärmgutachten basiere bezüglich der Verkehrsentwicklung auf einer Prognose bis ins Jahr 2020. Einen nicht begründbaren Puffer hinzuzurechnen sei unzulässig. Das zugrundeliegende Verkehrsgutachten berücksichtige die Verkehrsentwicklung ausreichend und könne für die Abwägung verwendet werden.
- Eine Verlagerung des Verkehrs von der Fabrikstraße in die Straße am Rohrbach sei nicht angemessen. Die Fabrikstraße sei die übergeordnete und breitere Straße und verkräfte die Verkehrsbelastung. Entlang der Straße Am Rohrbach werde teilweise beidseitig geparkt.
- Eine Überbauung der Hofdurchfahrt an der Straße Am Rohrbach ergebe sich aus dem Wunsch des Bezirksbeirates, die Straße Am Rohrbach mit mehr Verkehr zu belasten. Dies sei aber wie dargestellt nicht sinnvoll. Es würde auch ein zu massiver Baukörper mit einer Länge von circa 95 Metern entstehen, im Vergleich zu den Gebäuden im Bereich Am Holbeinring mit circa 65 Metern Länge.
- Die aktuell als schwierig empfundene Verkehrssituation am Knoten Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße hänge damit zusammen, dass sich die Ausfahrt des REWE-Marktes versetzt davon befinde und die Gesamtsituation damit unübersichtlich sei. Der geplante Knoten sehe die Tiefgaragenausfahrt direkt gegenüber der Felix-Wankel-Straße vor, was zu einer klaren Verkehrssituation führe und vom Amt für Verkehrsmanagement empfohlen werde.
- Eine Verlegung der Einfahrt vom Knoten Felix-Wankel-Straße in die Brechtelstraße sei nicht zu empfehlen. Die Straße sei eine ruhige Wohnstraße und sollte nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Darüber hinaus wünsche der Eigentümer die Zufahrt zur Tiefgarage für die zukünftigen Kunden in direkter Zuordnung zu den Gewerbeeinheiten. Zusätzlich müsse der Eigentümer eine Baulast in Form von Stellplätzen zugunsten eines Nachbargrundstückes erfüllen. Diese seien in diesem Bereich im Innenhof festgesetzt, so dass es auf jeden Fall eine Zufahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße geben müsse.

- Eine Schulbedarfsplanung sei Aufgabe der Verwaltung. Es muss sichergestellt werden, dass schulpflichtige Kinder angemessen beschult werden können. Dies sei nicht Bestandteil eines Bauleitverfahrens.

Frau Sachtlebe weist noch einmal nachdrücklich darauf hin, dass der Bebauungsplan bis zum Ablauf der Veränderungssperre im Juli 2012 erstellt werden solle.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist ergänzend darauf hin, dass bereits in den Abwägungen der Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargelegt wurde, dass es sich bei der Grundschulversorgung der Kinder um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde handele und dies nicht Gegenstand des Planverfahrens sei.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Gund, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Jakob

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Sicherstellung der Schulplätze sei Sache der Schulverwaltung und der Schulleitungen. Dies könne nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein.
- Wird der Durchgang in Verlängerung der Memlingstraße zur Straße Am Rohrbach geöffnet?
- Im Hinblick auf die in 2012 auslaufende Veränderungssperre solle der Bebauungsplan jetzt auf den Weg gebracht werden.
- Die Ausweisung eines Bolzplatzes werde begrüßt.
- Schrägparkplätze könnten weiter bis zur Römerstraße angeordnet werden.
- Das Gehwegparken solle verhindert werden.
- Die Tiefgaragenein-/ausfahrt solle sich nicht am Knoten Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße befinden.
- Gibt es mehrere mögliche Ein-/Ausfahrten? Könnte man eine Ein- und eine Ausfahrt vorsehen? Es solle geprüft werden, ob die Tiefgarage auch von der Straße Am Rohrbach angefahren werden könne.
- Warum wird in der Straße Am Holbeinring studentisches Wohnen als Sondernutzung festgesetzt? Dies vertiefe die Abgrenzung von universitärem Wohnen und Allgemeinem Wohnen.
- Die Römerstraße sei zur Hälfte in diesem Bebauungsplan einbezogen. Hier solle geprüft werden, ob ein Rückbau der Römerstraße möglich ist. Desweiteren solle die Fahrgeschwindigkeit in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr begrenzt werden, um die Lärmüberschreitung in der Nacht zu reduzieren.
- Welche Höhe ist für die Gebäude entlang der Straße Am Rohrbach vorgesehen? Der Bezirksbeirat habe bezüglich der Höhe entlang der Fabrikstraße Bedenken, er befürchte eine schlauchartige Wirkung.
- Warum gibt es zu den Gebäuden Am Holbeinring keine Höhenbegrenzung, welche Höhe haben die Gebäude dort?

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, dass bislang vorgesehen sei, dass es auf dem BIMA-Gelände ausschließlich private Erschließungsanlagen, jedoch mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer geben werde.

Frau Sachtlebe erläutert, dass die neu geplanten Gebäude 2 Meter niedriger sein werden als die bestehenden Gebäude entlang der Fabrikstraße. Die zulässige Gebäudehöhe entlang der Straße Am Rohrbach betrage 13,50 m und in der Brechtelstraße 14,45 m. Im Vergleich dazu betrage die Gebäudehöhe von Bestandsgebäuden in der Fabrikstraße 15,50 m. Die Höhe der Gebäude Am Holbeinring sei ihr nicht bekannt, dort werde die Anzahl der Geschosse (4-geschossig) festgesetzt. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, dass die Höhe der Gebäude in der Straße Im Holbeinring noch mitgeteilt werde.

Frau Friedrich vom Stadtplanungsamt ergänzt, dass im Bereich Am Rohrbach nur die Ist-Situation festgesetzt werde.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel schlägt mit Blick auf die auslaufende Veränderungssperre vor, die Zu- und Abfahrtmöglichkeiten noch einmal mit dem Grundstückseigentümer des jetzigen REWE-Standortes zu diskutieren, jedoch grundsätzlich der Beschlussempfehlung der Verwaltung zu folgen. Die Vorgehensweise wird befürwortet.

Herr Stadel sagt zu, dass das Thema Verkehr und insbesondere die Zu- und Abfahrmöglichkeiten auf das Grundstück nochmals dezidiert untersucht und mit dem Vorhabenträger diskutiert werden. Das Ergebnis werde dann dem Bezirksbeirat und Bauausschuss mit dem Satzungsbeschluss vorgestellt.

Bezüglich der vorgeschlagenen nächtlichen Geschwindigkeitsreduzierung weist er darauf hin, dass der Gemeinderat 2010 eine Geschwindigkeitsreduzierung abgelehnt habe.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz beantragt bezüglich der Verlagerung der Tiefgaragenein-/ausfahrt getrennte Abstimmung über den Beschlussvorschlag des Bezirksbeirats Rohrbach.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt somit Nr. 1, Spiegelstrich 1 bis 4 und Nr. 2 der **Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach** zur Abstimmung.

1. *Der Bezirksbeirat weist den Bebauungsplan in der derzeitigen Form zurück und beantragt folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans Holbeinring:*
  - *Entlang des Gebäudes Ecke Fabrikstraße / Am Rohrbach sollen Parkplätze (gegebenfalls schräg) zwischen den Bäumen errichtet werden (zum Beispiel schräg 2 Plätze zwischen jedem Baum). Der Gehweg soll zwischen die Parkplätze und dem Gebäude verlegt werden. Hierdurch kann ein Gehwegparken effektiv verhindert werden.*
  - *Das Lärmgutachten soll mit veränderten Verkehrszahlen neu berechnet werden. Die Verkehrszahlen sollen mit einem Puffer (insbesondere Römerstraße) versehen werden. Die derzeitigen Zahlen entsprechen nicht einmal den durchschnittlichen Verkehrszahlen der letzten 5 Jahre (insbesondere des Lärmaktionsplanes). Sonst werden spätere Änderungen am Bebauungsplan ohne Entschädigungsanspruch gegen die Stadt nicht möglich.*

- *Dem Lärmgutachten sind Verkehrszahlen für die Straße Am Rohrbach beizufügen. Derzeit wurde hier kein Verkehr berücksichtigt. Der Kraftfahrzeug-Verkehr soll den vorhandenen Kraftfahrzeugen und der Hälfte der Kraftfahrzeuge auf der Fabrikstraße entsprechen.*
  - *Der Gebäudedurchbruch entlang der Straße Am Rohrbach soll auf halber Höhe bebaut werden, um den Innenhof von Lärm freizuhalten. Die Parkplätze an dem Durchbruch und die Einfahrt sollen entfallen.*
2. *Der Bezirksbeirat empfiehlt dem Gemeinderat, den Beratungslauf des Bebauungsplanes so lange auszusetzen, bis ein Schulbedarfsplan für den Stadtteil Rohrbach erstellt wurde. Die Begründung für die Notwendigkeit eines Schulbedarfsplanes ist dem Beschlusslauf beigefügt (Anlage 10 zur Drucksache 0317/2011/BV).*

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 00:06:07 Stimmen**

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt nun Nr. 1, Spiegelstrich 5 der **Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach** zur Abstimmung.

1. *Der Bezirksbeirat weist den Bebauungsplan in der derzeitigen Form zurück und beantragt folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans Holbeinring:*
- *Die Einfahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße soll in die Brechtelstraße verlegt werden und die Parkplätze im Innenhof sollen entfallen. Eine Feuerwehreinahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße kann erhalten bleiben.*

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 00:08:05 Stimmen**

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt sodann den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach „Am Holbeinring“ und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.09.2011.*
2. *Der Gemeinderat beschließt die Begründung ebenfalls in der Fassung vom 30.09.2011.*
3. *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen:*
- *Baugrund; Altlasten, geplante Wasserschutzgebietszone IIIB,*
  - *elektromagnetische Felder,*
  - *Trennungsgrundsatz der Gebietsarten nach Paragraph 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), Notwendigkeit aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen,*

- *Nichtanwendbarkeit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),*
- *Niederschlagswasserbewirtschaftung,*
- *Untersuchung auf Fledermäuse und Mauersegler,*
- *Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in Städten und Gemeinden,*
- *Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg.*

*4. Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen:*

- *Fledermausuntersuchung,*
- *Umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung für das REWE-Gelände,*
- *Gutachten über die Messung und Bewertung niederfrequenter elektromagnetischer Felder der Transformatorenstation der Stadtwerke,*
- *Orientierende Untersuchung Altablagerung „Rossbach I“*
- *Schalltechnische Untersuchung,*
- *Verkehrsuntersuchung aus dem Bebauungsplanverfahren Rohrbach „Nahversorgungszentrum“.*

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Ja 11 Nein 00 Enthaltung 02*

## Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.12.2011:

### 9 **Bebauungsplan Rohrbach – Am Holbeinring** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0317/2011/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Deckwart-Boller, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Gund, Stadträtin Dr. Meißner

Stadtrat Holschuh begründet den als Tischvorlage verteilten **Antrag** der B 90/Grüne und gen.hd. Dieser lautet:

Die Höhe der Bebauung orientiert sich an den Liegenschaften der BIMA (jetzige Studentenwohnheime) und darf eine maximale Höhe von 13 Metern (inklusive Staffelgeschoss) nicht übersteigen.

Bezüglich der im Bauausschuss aufgeworfenen Fragen der Zu- und Abfahrtmöglichkeit der Tiefgarage erklärt Bürgermeister Stadel, dass der Grundstückseigentümer bereit sei, die Tiefgaragenanbindung an die Straße Am Rohrbach zu verlegen.

Zur Gebäudehöhe teilt er mit, dass die Bestandsgebäude auf dem vom Studentenwerk angemieteten BIMA-Gelände Holbeinring ca. 13 m hoch seien. Sie verfügen über eine Geschosshöhe von 2,90 m. Die auf dem Rewe-Markt-Gelände geplante Neubebauung (bezogen auf die Straße Am Rohrbach) habe eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 13,50 m. Man gehe heute bei Neuplanungen von einer Geschosshöhe von 3,00 m aus.

Aufgrund dieser Aussage zieht Stadtrat Holschuh seinen Antrag zurück.

Stadträtin Deckwart-Boller kündigt für das weitere Verfahren einen Antrag für die Erstellung eines Schulbedarfsplans an.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung **mit der von Bürgermeister Stadel erteilten Zusage bezüglich der Tiefgaragenanbindung** zur Abstimmung (Ergänzung fett dargestellt):

#### **Beschluss des Gemeinderates:**

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach „Am Holbeinring“ und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.09.2011 mit der Maßgabe, dass die Tiefgaragenanbindung an die Straße Am Rohrbach verlegt werde.*

2. *Der Gemeinderat beschließt die Begründung ebenfalls in der Fassung vom 30.09.2011.*
3. *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen:*
  - *Baugrund; Altlasten, geplante Wasserschutzgebietszone IIIB,*
  - *elektromagnetische Felder,*
  - *Trennungsgrundsatz der Gebietsarten nach Paragraph 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), Notwendigkeit aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen,*
  - *Nichtanwendbarkeit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),*
  - *Niederschlagswasserbewirtschaftung,*
  - *Untersuchung auf Fledermäuse und Mauersegler,*
  - *Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in Städten und Gemeinden,*
  - *Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg.*
4. *Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen:*
  - *Fledermausuntersuchung,*
  - *Umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung für das REWE-Gelände,*
  - *Gutachten über die Messung und Bewertung niederfrequenter elektromagnetischer Felder der Transformatorstation der Stadtwerke,*
  - *Orientierende Untersuchung Altablagerung „Rossbach I“*
  - *Schalltechnische Untersuchung,*
  - *Verkehrsuntersuchung aus dem Bebauungsplanverfahren Rohrbach „Nahversorgungszentrum“.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. <b>Begründung:</b> Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage. Auf dem Gelände östlich der Fabrikstraße wird eine bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung durch Wohnbebauung ersetzt. Mit den Bauvorhaben soll eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden. <b>Ziel/e:</b>
WO 1 WO 2	+	Wohnraum für alle, mehr preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt. <b>Begründung:</b> Durch die Konversion der früher für die Unterbringung von Angehörigen der US-Army genutzten Liegenschaft und der durch großflächigen Einzelhandel genutzten Fläche zu Wohnen entsteht in günstiger Lage durch die Umsetzung des Baulandmanagements auch neuer preisgünstiger Wohnraum. <b>Ziel/e:</b>
MO 7 MO 6	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr <b>Begründung:</b> Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Rohrbach inmitten eines Gebiets mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung und ÖV-Erschließung.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Die ehemaligen von der US-Army genutzten Liegenschaften am Holbeinring wurden am 31.8.2009 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Im Juni 2011 unterzeichnete das Studentenwerk Heidelberg einen zehnjährigen Mietvertrag für das Areal mit dem Ziel, den Gebäudebestand zu sanieren und ab Oktober 2011 in diesen 8 Gebäuden 640 Wohnheimplätze für Studierende anzubieten.

Die insgesamt 6 Grundstücke westlich der Brechtelstraße befinden sich in Privateigentum und werden vorwiegend gewerblich genutzt. Eines dieser Grundstücke ist im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg, dort befindet sich eine größere Transformatorenstation, die nicht verlegt werden kann. Ein weiteres Grundstück wird durch die Firma REWE für einen Einzelhandelsmarkt genutzt. Dieser soll in das an der Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße geplante Nahversorgungszentrum Rohrbach verlagert werden. Das Nahversorgungszentrum Rohrbach soll im November 2013 fertiggestellt sein und eröffnet werden.

Mit dem Grundstückseigentümer des mit dem REWE – Markt bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 21278 wurde am 5.5.2008 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, wonach für die Erstellung von Bebauungskonzepten für dieses Grundstück eine Mehrfachbeauftragung verschiedener Architekturbüros erfolgen sollte. Beauftragt wurden 4 Architekturbüros mit der Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes für die Neubebauung auf dem Grundstück Brechtelstraße 25. Erwartet wurden innovative Vorschläge für den Entwurf einer kleinen Wohnsiedlung und von Gebäudetypologien, die den heutigen Wohnbedürfnissen und den energetischen Ansprüchen an eine Wohnbebauung gerecht werden. Für die Wohnsiedlung Brechtelstraße 25 sollte das geplante Maß der baulichen Nutzung eine GRZ 0,4 und 3 Vollgeschosse nicht überschreiten. Außerdem sollten sich die zu beauftragenden Planungsbüros mit der städtebaulichen Situation im Umfeld des Baugrundstücks auseinandersetzen und ein Blockkonzept für das Quartier Römerstraße, Am Rohrbach, Fabrikstraße und Sickingenstraße aufzeigen.

## **2. Planziel**

Die Umnutzung der Konversionsfläche und des REWE-Markt-Geländes eröffnen die Möglichkeit, die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen (Furukawa) erfolgreich begonnene Entwicklung des Wohnquartiers „Am Turm“ fortzusetzen und die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“ (aus dem Jahr 1969 datierend) verbliebenen Flächen städtebaulich neu zu ordnen, aufzuwerten und das notwendige aktuelle Planungsrecht zu schaffen.

Für eine Fläche im Innenbereich der am Holbeinring vorhandenen Gebäude besteht nach den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Planungsrecht für einen 8- geschossigen Wohnungsneubau. Eine Umsetzung dieser alten Planung ist städtebaulich nicht erwünscht und von der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) auch nicht beabsichtigt. Über den Erhalt der als Bolzplatz genutzten unbebauten Grünfläche an der Kreuzung Sickingenstraße / Fabrikstraße ist zu entscheiden.

## **3. Änderung des städtebaulichen Ansatzes**

In dem derzeit noch wirksamen Bebauungsplan Aktenzeichen 06.08.00 „Sickingenstraße mit Bau- und Verkehrsflächen beiderseits der Straßenverbindung Rohrbach – Kirchheim“ sind als Nutzungsarten

- Reines Wohngebiet für den Bereich der vorhandenen viergeschossigen Wohngebäude
- und Gewerbegebiet für den Bereich des REWE-Markt-Geländes und nördlich angrenzende Grundstücke festgesetzt.

Die unmittelbar aneinandergrenzende Festsetzung eines Reinen Wohngebiets an ein Gewerbegebiet stellt einen planerischen Konflikt dar, der mit der Planänderung zu lösen ist.

Darüber hinaus sind in Hinblick auf die Planänderung auch die Festsetzungen zu den Gebietsarten in angrenzenden Bebauungsplänen zu beachten, um auch hier planerische Konflikte auszuschließen.

Im Planvorentwurf des Bebauungsplans waren sowohl das Areal am Holbeinring, wie auch die Grundstücke westlich der Brechtelstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Planungsvorschlag wurde im Ergebnis der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen korrigiert. Angesichts der im Umfeld des Planungsgebiets vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen bietet sich für die Grundstücke westlich der Brechtelstraße die Festsetzung eines Mischgebiets an. Um sicherzustellen, dass sich auch tatsächlich eine Nutzungsmischung einstellt, wird das Mischgebiet gegliedert. In dem östlich der Fabrikstraße geplanten Gebäude soll ein ärztliches Betreuungszentrum entstehen. Auch eine Apotheke könnte untergebracht sein. Ab dem 2. Obergeschoss sollen Wohnungen zugelassen werden. Dies wäre insofern von städtebaulichem Interesse, wenn es sich um Wohnungsangebote für spezielle Wohnbedarfe handelt (betreutes Wohnen oder Senioren-WGs). Denkbar wäre auch die Unterbringung einer Kurzzeitpflegestation.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime wird für das Areal Holbeinring als planungsrechtlich angemessen erachtet, da eine Studentenwohnanlage

eine andere städtebauliche Nutzung darstellt, als eine für Familien ausgelegte Wohnanlage. Wegen des großen Freiflächenpotentials sollen auch Anlagen für Spiel, Sport und sonstige Freizeitaktivitäten der Bewohner ermöglicht werden, z.B. Ballspielplätze.

#### **4. Planungsrechtliche Situation / Verfahrensstand**

Am 02.07.2009 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ und eine Veränderungssperre beschlossen. Am 26.05.2011 hat der Gemeinderat die Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ beschlossen. Innerhalb eines Jahres ist in diesem Verfahren ein Satzungsbeschluss herbeizuführen. Gemäß Paragraph 17 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Vom 18.07.-12.08.2011 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Bebauungsplanvorentwurf stattgefunden. Am 26.07.2011 fand ein Erörterungstermin statt. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Rohrbach „Am Holbeinring“ soll als Bebauungsplanverfahren nach Paragraph 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des Paragraph 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ca. 13.000 qm begrenzt, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls auf voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach Paragraph 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht erforderlich ist.

#### **5. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Das durch das Studentenwerk angemietete Areal soll im aufzustellenden Bebauungsplan als Sondergebiet Studentenwohnheime festgesetzt werden. Da das Aufstellungsverfahren nach Paragraph 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (Paragraph 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB).

gezeichnet

Bernd Stadel