

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0159/2019/BV**

Datum:  
03.05.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über  
die öffentliche Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium:               | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung:                                                  | Handzeichen: |
|------------------------|-----------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Bezirksbeirat Rohrbach | 14.05.2019      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne |              |
| Konversionsausschuss   | 05.06.2019      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne |              |
| Gemeinderat            | 27.06.2019      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne |              |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Rohrbach Hospital“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht (Anlage 02 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 15.04.2019 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache) sowie dem Schalltechnischen Gutachten (Anlage 03 zur Drucksache), dem Umweltbericht (Anlage 04 zur Drucksache) und dem Verkehrsgutachten (Anlage 05 zur Drucksache) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 06 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraf 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Anlage 1 zur Drucksache).*

In den Unterlagen, Gutachten und Stellungnahmen werden folgende umweltrelevanten Themen behandelt:

| <b>Schutzgut</b>             | <b>Thematischer Bezug</b>                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiere                        | Lichtimmissionen, Nistgelegenheiten, Jagdreviere (Vögel, Insekten, Reptilien, Fledermäuse)                                 |
| Pflanzen                     | Gestaltung der Grünflächen, Verwendung heimischer Pflanzen, Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung |
| Boden                        | Geotechnik, Altlasten, Versiegelung, Kampfmittel                                                                           |
| Wasser                       | Wasserschutzgebiet, Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung, Entwässerung                                             |
| Biologische Vielfalt         | Ausgleichsmaßnahmen, Arten- und Biotopschutz                                                                               |
| Mensch                       | Schallschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Anlagenlärm)                                                                      |
| Kultur- und Sachgüter        | Denkmalschutz                                                                                                              |
| Klima, natürliche Ressourcen | Erneuerbare Energien, Solarenergie, Kleinwindanlagen, Fernwärme                                                            |

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Bezeichnung:                                                                                                                            | Betrag in Euro:        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>                                                                                                         |                        |
| • einmalige / laufende Kosten <b>Ergebnishaushalt</b>                                                                                   | <b>circa 200.000 €</b> |
| • einmalige / laufende Kosten <b>Finanzhaushalt</b><br>Erschließungsaufwand noch offen, erst im Laufe des Planungsprozesses bezifferbar | 0 €                    |
|                                                                                                                                         |                        |
| <b>Einnahmen:</b>                                                                                                                       |                        |
| • keine                                                                                                                                 |                        |
|                                                                                                                                         |                        |
| <b>Finanzierung:</b>                                                                                                                    |                        |
| • Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion                                                                                    |                        |
|                                                                                                                                         |                        |
| • Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten ist derzeit noch nicht möglich.                                                            |                        |
|                                                                                                                                         |                        |

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der Konversionsfläche Hospital. Nachdem die Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

## Begründung:

### 1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“ schafft die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der Konversionsfläche in Rohrbach. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 9 Hektar.

Das Plangebiet ist von der militärischen Nutzung freigegeben und wurde im Jahr 2013 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Zwischenzeitlich hat die Stadt Heidelberg zusammen mit der Städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) und der Konversionsgesellschaft Heidelberg (KGH) die Fläche erworben. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung schaffen. Um für die ehemals militärisch genutzte Fläche ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das Ansätze für die Verzahnung mit der Umgebung liefert sowie die Erschließung und Gestaltung des öffentlichen Raumes thematisiert, wurde Ende 2015 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerbssieger, das Büro Hähning und Gemmeke aus Tübingen, hat zusammen mit dem Landschaftsplanungsbüro Fromm nachfolgend einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet.

### 2. Weitere Beschlüsse des Gemeinderates

#### Beschluss Rahmenplan

Im Mai 2017 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, dass der Rahmenplan die Grundlage für die weiteren Planungen bildet (DS 0073/2017/BV). Die darin gefassten Arbeitsaufträge an die Verwaltung wurden wie folgt umgesetzt:

- *Die Verwaltung wird beauftragt dem Gemeinderat eine Konkretisierung der Zielsetzung der Quartiersentwicklung, insbesondere hinsichtlich der Energiestandards unter Beachtung der vom Gemeinderat beschlossenen Energiekonzeption (DS 0221/2016/BV) sowie ein Wohnzielgruppenkonzept im weiteren Verfahren vorzulegen.*

Dies ist mit der Vorlage Zielsetzungen der Quartiersentwicklung (DS 0133/2018BV) erfolgt, in der unter anderem ein Wohnungspolitisches Konzept beschlossen wurde.

- *In Bezug auf die Quartiersgarage sollen die Notwendigkeiten der Werkstätten der Lebenshilfe Berücksichtigung finden und das Parkhaus daher an die Freiburger Straße verlegt werden. Sie soll sich harmonisch ins Umfeld einfügen. Die Geschosshöhe wird an die umgebende geplante Bebauung angepasst (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch).*

Die Quartiersgarage wurde an die Freiburger Straße verlegt, die Höhe auf vier Vollgeschosse begrenzt.

- *Der Grundsatz der Barrierefreiheit soll deutlich über die Ziele der Landesbauordnung hinaus berücksichtigt werden. Möglichst viele Wohneinheiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Gleichzeitig sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.*

Dies ist bei der Konzeption der Gebäude und nachfolgend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

- *Für eine nachhaltige Entwicklung ist es notwendig, dass die Entwicklung des Hospitals nicht allein einer großen Investorengruppe überlassen wird, sondern dass auch kleine und mittlere Investoren zum Zuge kommen.*

Die GGH und mehrere Heidelberger Bauträger werden das Areal Hospital entwickeln

- *In einer öffentlichen Veranstaltung (Bürgerforum) soll der Bebauungsplan vorgestellt werden, bevor er in den städtischen Gremien zur Abstimmung gestellt wird.*

Die wesentlichen Inhalte wurden in einer öffentlichen Begehung mit Dialogangebot am 11. April 2019 vorgestellt.

### **Beschluss Sanierungsgebiet**

Der Gemeinderat hat am 11.12.2018 die Satzung zur förmlichen Festlegung der Konversionsfläche Hospital als Sanierungsgebiet beschlossen.

### **3. Stand des Bebauungsplanverfahrens**

Der Gemeinderat hat am 06.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach - Hospital“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2014 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung privater und öffentlicher Belange von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten. Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 29.11.2017 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Bürgerforums am 05.12.2017 in der Cafeteria der Heidelberger Werkstätten, Freiburger Str. 2, Heidelberg durchgeführt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen vom 29.11.2017 bis einschließlich 08.01.2018 im Internet und im Technischen Bürgeramt eingesehen werden.

Folgende Themen wurden seitens der Bürger im Bürgerforum und in den schriftlichen Stellungnahmen angesprochen:

- Verkehrskonzept
- Einbeziehung der Stichstraße am südlichen Plangebietsrand
- Höhe Quartiersgarage
- geplante Gebäude nicht höher als 3-4 Geschosse
- Umgang mit Bestandsgebäuden
- Erhalt der Bestandsbäume
- Barrierefreiheit

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen per Schreiben vom 14.11.2017 übersandt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 und Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgegeben wurden, sind detailliert in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 02 zur Drucksache) dargestellt. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **Weiteres Verfahren:**

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Stadtblatt werden die Unterlagen gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden gemäß Paragraf 4 Absatz 2 Baugesetzbuch parallel erneut um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung dient der vollständigen Ermittlung dieses Abwägungsmaterials und versetzt die Gemeinde in die Lage, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan als Satzung die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **4. Wesentliche Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf**

Im Rahmen des Verfahrens und auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses über die Zielsetzungen der Quartiersentwicklung (DS 0133/2018BV) wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Ein wesentliches Ziel war die Schaffung von mehr Wohnungen, um das Wohnungspolitische Konzept umsetzen zu können.

Insbesondere wurde das städtebauliche Konzept im Nordwesten im Bereich der Wohnbaufläche WA1 und im Südwesten im Bereich der Wohnbauflächen WA2 und WA3 überarbeitet.

Bei der Wohnbaufläche WA1 wurde die Fläche für das Wohnquartier verkleinert um somit zusätzliche Flächen für 3 Solitärbauten zu schaffen. Diese sollen künftig zwischen dem Wohnblock und dem Stadtpark angeordnet werden. Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen konnte der Eingriff in die Fläche des Stadtparks minimiert werden.

Im Süden des Planbereichs wurde die Privatstraße aus dem Erschließungskonzept heraus genommen.

Weitere Änderungen betreffen das Bestandsgebäude im Nordosten des Planbereichs, das nunmehr als Urbanes Wohngebiet festgesetzt wird. Des Weiteren wurden die Festsetzungen für das Bestandsgebäude an der Karlsruher Straße von Mischgebiet in Gewerbegebiet geändert.

Das Erschließungskonzept wurde unter dem Ziel eines autoarmen Quartiers entwickelt (siehe Anlage 05). Dieses Ziel soll durch ein Mobilitätskonzept unterstützt werden, in dem sich die Bauherren im Gebiet zu ergänzenden Maßnahmen verpflichten (siehe Anlage 06).

#### **5. Vergabe der Planungsleistungen:**

Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Büro WSW Kaiserslautern, das Verkehrsgutachten durch das Büro R+T Verkehrsplanung GmbH Darmstadt, das Mobilitätskonzept durch das Büro StetePlanung Darmstadt und der Umweltbericht durch das Büro Spang. Fischer. Natschka. GmbH, Walldorf bearbeitet.

## 6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den nachfolgenden umsetzungsrelevanten Planungen und Verfahren zu beteiligen.

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

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SL 5                     |                   | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung                                                                                                                                                                                                                        |
| SL 6                     |                   | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen                                                                                                                                                                                                                              |
| SL 13                    |                   | Dichtere Wohnformen<br><b>Begründung:</b><br>Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer ehemaligen Konversionsfläche und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, Nutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt.<br><b>Ziel/e:</b> |
| AB 9                     |                   | Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten<br><b>Begründung:</b><br>Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen.<br><b>Ziel/e:</b>                                                                                             |
| WO 1                     |                   | Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr                                                                                                                                                                                                                                    |

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

#### Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01      | Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Rohrbach Hospital                                |
| 02      | Entwurfsbegründung                                                                          |
| 03      | Schalltechnische Untersuchung (steht elektronisch im Informationssystem bereit)             |
| 04      | Umweltbericht (steht elektronisch im Informationssystem bereit)                             |
| 05      | Verkehrsgutachten (steht elektronisch im Informationssystem bereit)                         |
| 06      | Mobilitätskonzept (steht elektronisch im Informationssystem bereit)                         |
| 07      | vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen (steht elektronisch im Informationssystem bereit) |