

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 02. Juli 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur 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:

Schutzgut	Thematischer Bezug
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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige / laufende Kosten Ergebnishaushalt	circa 200.000 €
• einmalige / laufende Kosten Finanzhaushalt Erschließungsaufwand noch offen, erst im Laufe des Planungsprozesses bezifferbar	0 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	

• 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 dienen, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 14.05.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 14.05.2019

4 **Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0159/2019/BV

Die Vorsitzende Frau Magin macht darauf aufmerksam, dass im zweiten Spiegelstrich des Beschlussvorschlags der Verwaltung die **umweltbezogenen Stellungnahmen als Anlage 06** aufgeführt seien – **richtig sei jedoch Anlage 07. Anlage 06 beinhalte das Mobilitätskonzept.**

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt geht auf die Beschlussvorlage ein und hebt dabei die Änderungen zur Ursprungsplanung hervor.

Folgende Änderungen werden angesprochen:

- Hinweis zum Bodenschutz (Altlasten) sei in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- Umweltrelevante Themen seien aufgelistet.
- Berücksichtigung des Arbeitsauftrages aus dem Gemeinderat bezüglich weiterer Wohneinheiten, durch drei zusätzliche Gebäude am Westrand der Grünanlage.
- Bestandsgebäude an der Karlsruher Straße seien aufgrund der hohen Lärmbelastung als Gewerbegebiet ausgewiesen.
- Das Bürgerzentrum finde als kulturelle Einheit (zwei Baufelder in urbanes Quartier umgewandelt) Berücksichtigung.

Im weiteren Verlauf ergibt sich eine Diskussion über die Definition des Stellplatzschlüssels und darüber, wo beziehungsweise wie viele Stellplätze für Besucher von Veranstaltungen, Kunden und Beschäftigte geplant seien.

Bezirksbeirätin Höfler merkt an, dass der reguläre Schlüssel laut Landesbauordnung (LBO) bei 1,0 pro Wohneinheit liege, im vorliegenden Entwurf jedoch nur ein Schlüssel 0,7 pro Wohneinheit vorgesehen sei.

Herr Rebel erklärt daraufhin, dass es Ausnahmeregelungen gebe, die in der Planung Eingang gefunden hätten. Grundsätzlich werde der Ansatz, ein verkehrsarmes Viertel zu konzipieren, verfolgt. Dazu gehöre auch die Maßnahme, die Fahrradstellplätze um 0,2 von den laut Bauverordnung vorgegebenen 2,0 auf 2,2 pro Wohneinheit zu erhöhen. Den Bedarf dafür sehe man insbesondere im Umfeld des „Collegium Academicum“ als gegeben.

Bezirksbeirätin Weidenheimer und Kinderbeauftragter Dr. Jahnke kritisieren, dass generell zu wenig Parkplätze vorgesehen seien. An Tagen, an denen Veranstaltungen stattfänden, könne es zu einer Situation wie in der Bahnstadt kommen, die es zu vermeiden gelte. Gerade das Parken im verkehrsberuhigten Bereich sowie die Zufahrten der Tiefgaragen dort, sieht der Kinderbeauftragte Dr. Jahnke als Gefahrenquellen. Es sei deshalb dringend erforderlich, zu wissen, wie viele öffentliche Parkplätze vorgesehen seien, wo sich diese genau befänden und wie die Anzahl zustande komme.

Herr Rebel weist auf das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept (Anlage 05 und 06 zur Drucksache 0159/2019/BV) hin, welches zum Teil die Bedenken zerstreuen könne.

te. Da diese bisher nur elektronisch vorlägen, sagt Herr Rebel auf Wunsch des Bezirksbeirates zu, diesem beides in ausgedruckter Form zur Verfügung zu stellen.

Kritisch gesehen werde außerdem, dass es parallel zum verkehrsarmen Konzept keine Planungen für eine bessere Rad-Anbindung gebe. Speziell in Richtung Norden oder nach Alt-Rohrbach sei die Verbindung schlecht.

Bezirksbeirätin Weber ergänzt dazu, dass Sie zwar die Reduzierung der Autos im Stadtgebiet begrüße, jedoch dazu ein deutlich besser ausgebauter Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) gehöre. Die Buslinie 28 werde zum Beispiel schon lange als Quartierslinie gefordert, deren Strecke ausgedehnt werden müsse.

Außerdem kommt die Frage auf, weshalb neben der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) weitere drei Bauträger vorgesehen seien. Im Wohnungspolitischen Konzept wäre dies noch nicht vorgesehen gewesen.

Herr Rebel erklärt, dass sich mehrere Entwickler beworben hätten und man einige davon ausgewählt habe. Zu bedenken sei, dass geförderter Wohnraum nur durch Querfinanzierungen möglich sei.

Bezirksbeirätin Weber bittet um Klärung, zu welchem Zeitpunkt die weiteren Bauträger in die Planungen miteinbezogen worden seien.

Diese Fragestellung wird an die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH weitergegeben.

Nachdem alle Redebeiträge gehört waren, stellen die Bezirksbeiräte Dr. Richter und Knauber für den Bezirksbeirat Rohrbach folgende **Anträge**, über die die Vorsitzende Frau Magin einzeln abstimmen lässt:

- | |
|---|
| 1. Das Gutachtenkonzept für weitere Maßnahmen zu Boden- und Grundwasserschutz aus dem Jahr 2015 soll in die Offenlage mit aufgenommen werden. |
|---|

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

- | |
|---|
| 2. Das neu hinzugekommene Baufeld WA1 soll in drei einzelne Blöcke aufgelöst werden und nicht als ein Gesamtblock geplant werden. |
|---|

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 8:0:5 Stimmen

- | |
|--|
| 3. Die zeitnahe Ergänzung der Planung durch Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Karlsruher Straße auf Höhe der Freiburger und Ortenauer Straße ist anzustreben. |
|--|

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Anschließend lässt die Vorsitzende Frau Magin mit der Maßgabe dieser Anträge über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach (Änderungen und Arbeitsaufträge **fett** dargestellt):

Der Bezirksbeirat Rohrbach empfiehlt 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 **mit folgender Änderung** zu.
Das neu hinzugekommene Baufeld WA1 soll in drei einzelne Blöcke aufgelöst werden und nicht als ein Gesamtblock geplant werden.
- Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 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), dem Verkehrsgutachten und **Mobilitätskonzept** (Anlage 05 **und 06** zur Drucksache) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (**Anlage 06 Anlage 07** zur Drucksache).
Das Gutachtenkonzept für weitere Maßnahmen zu Boden- und Grundwasserschutz aus dem Jahr 2015 soll in die Offenlage mit aufgenommen werden.
- Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Anlage 1 zur Drucksache).
- **Die zeitnahe Ergänzung der Planung durch Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Karlsruher Straße auf Höhe der Freiburger und Ortenauer Straße ist anzustreben.**

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

Schutzgut	Thematischer Bezug
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

Außerdem werden folgende Arbeitsaufträge festgehalten:

- **Sowohl das Verkehrsgutachten (Anlage 05) als auch das Mobilitätskonzept (Anlage 06) wird dem Bezirksbeirat Rohrbach in ausgedruckter Form zur Verfügung gestellt.**
- **Die Frage, zu welchem Zeitpunkt neben der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg GGH weitere Bauträger in die Planungen miteinbezogen wurden, wird zur Beantwortung an die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH weitergegeben.**

gezeichnet
Angelika Magin
Vorsitzende

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und
Arbeitsauftrag
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 2

Sitzung des Konversionsausschusses vom 05.06.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 05.06.2019

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

Beschlussvorlage 0159/2019/BV

Bürgermeister Heiß greift die **geänderte Beschlussempfehlung** des Bezirksbeirates Rohrbach vom 14. Mai 2019 auf und nimmt dazu Stellung. Folgende **Änderungen** des Bezirksbeirates Rohrbach sind gegeben:

1. Das neu hinzugekommene Baufeld WA1 soll in drei einzelne Blöcke aufgelöst werden und nicht als ein Gesamtblock geplant werden.
2. Das Gutachtenkonzept für weitere Maßnahmen zu Boden- und Grundwasserschutz aus dem Jahr 2015 soll in die Offenlage mit aufgenommen werden.
3. Die zeitnahe Ergänzung der Planung durch Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Karlsruher Straße auf Höhe der Freiburger und Ortenauer Straße ist anzustreben.

Bürgermeister Heiß teilt mit, Änderung 1 könne mitabgestimmt werden und nach einem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss auch ausgeführt werden.

Änderung 2 zur Aufnahme des Gutachtenkonzeptes zu Boden- und Grundwasserschutz müsse nicht extra in die Offenlage aufgenommen werden, da der Inhalt des Gutachtenkonzeptes in die jetzt auszulegenden Unterlagen eingeflossen sei.

Antrag 3 könne aufgenommen werden. Die Vorplanung zur Sanierung der Karlsruher Straße sei bereits angelaufen. Die Maßnahme selbst sei jedoch erst ab 2023 im Investitionsprogramm vorgesehen. Eine Änderung der Priorisierung müsse im Rahmen der nächsten Haushaltsberatungen erfolgen.

Nach diesen Ausführungen gibt Bürgermeister Heiß den Ausschussmitgliedern die Möglichkeit zur Aussprache.

Stadträtin Marggraf meldet sich zu Wort und möchte einen weiteren Punkt aus der Bezirksbeiratssitzung Rohrbach vom 14. Mai 2019 aufgreifen. Sie bitte um Prüfung, ob es möglich sei, dass die Buslinie 28 als Quartierslinie ausgebaut werden könne, da den aktuellen Planungen zu folge die Linie nicht durch das Quartier „Hospital“ fahren, sondern nur den nördlichen Rand anfahren werde.

Sie formuliert daher folgenden **Arbeitsauftrag**:

Die Verwaltung möge prüfen die Linie 28 auf einer geeigneten Trasse durch das „Hospital“ fahren zu lassen.

Herr Beyene vom Amt für Verkehrsmanagement antwortet daraufhin, dass das Quartier „Hospital“ als verkehrsarmer Bereich geplant sei und deshalb dort auch keine Buslinie durchführen solle.

Stadträtin Marggraf erwidert daraufhin, dass es gerade wegen des verkehrswarmen Konzeptes erforderlich sei, der Anwohnerschaft und den Besucherinnen und Besuchern eine möglichst komfortable Nutzung des Öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) zu bieten. Die fußläufige Anbindung an die Buslinie sei zwingend notwendig.

Bürgermeister Heiß **sagt den Arbeitsauftrag zu**, dass das entsprechende Fachamt die Linienführung der Buslinie 28 durch das Quartier „Hospital“ prüfen werde.

Im weiteren Verlauf weist Bürgermeister Heiß auf die Anträge von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz (Anlage 08 zur Drucksache 0159/2019/BV) sowie der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (Anlage 09 und 10 zur Drucksache 0159/2019/BV) hin.

Der **Antrag** von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz wird durch Stadträtin Stolz nochmals vorgetragen und erläutert (Anlage 08 zur Drucksache 0159/2019/BV):

Der Konversionsausschuss möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Ausschuss eine geänderte Zielsetzung zur Quartiersentwicklung und einen entsprechend geänderten Bebauungsplan zur Beschlussfassung vorzulegen, der auch für die Entwicklung dieser Konversionsfläche den Passivhausstandard vorsieht.

Hilfsweise beantrage ich, den Tagesordnungspunkt bis nach der Konstituierung des neuen Gemeinderates zu vertagen.

Stadträtin Stolz argumentiert, dass die Europa- und Kommunalwahl eindeutig gezeigt habe, dass Klimaschutz ein Hauptauftrag der Wählerschaft sei. Dass man in Heidelberg bereits den Klima-Notstand ausgerufen habe und man diesen ernst und nicht als reines Lippenbekenntnis wahrnehmen müsse, unterstreiche die Relevanz des Themas. Es sei deshalb wichtig über die geplanten Maßnahmen zum Klimaschutz hinaus auch den Passivhaus-Standard in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stadträtin Marggraf gibt zu bedenken, dass sich durch einen Passivhaus-Standard auch automatisch die Miet- beziehungsweise Baukosten erhöhen würden und dies im Widerspruch zu der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum stehe.

Nachdem es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, stellt Bürgermeister Heiß Teil eins des **Antrags** zur Abstimmung:

Der Konversionsausschuss möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Ausschuss eine geänderte Zielsetzung zur Quartiersentwicklung und einen entsprechend geänderten Bebauungsplan zur Beschlussfassung vorzulegen, der auch für die Entwicklung dieser Konversionsfläche den Passivhausstandard vorsieht.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 2 : 7 : 1 Stimmen

Daraufhin stellt er den **Hilfsantrag / Geschäftsordnungsantrag** zur Abstimmung:

Hilfsweise beantrage ich, den Tagesordnungspunkt bis nach der Konstituierung des neuen Gemeinderates zu vertagen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 1 : 9 : 0 Stimmen

Im Anschluss wird folgender **Antrag** der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen durch Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg erläutert (Anlage 09 zur Drucksache 0159/2019/BV).

Wir fordern, dass eine verbindliche Fassadenbegrünung von mindestens 10 % in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Im Sinne des Klimaschutzes seien bereits einfache Maßnahmen, wie etwa Fassadenbegrünung hilfreich, um zum Beispiel die natürliche Kühlung von Gebäuden zu fördern.

Der **Antrag** wird durch Bürgermeister Heiß **zur Abstimmung** gestellt:

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 8 : 1 : 2 Stimmen

Zum zweiten **Antrag** von Bündnis 90 / Die Grünen (Anlage 10 zur Drucksache 0159/2019/BV)

Wir fordern, dass eine Fläche von 10 Prozent auf dem Gelände von Hospital für alternative Wohnformen (Genossenschaften, Baugruppen, Wohnprojekte et cetera) vorgehalten wird. Hierfür können die Flächen der zusätzlich geplanten drei Solitäre oder des in den Plänen eingezeichneten Blocks in Frage kommen.

erklärt Bürgermeister Heiß, dass dieser Antrag ein rechtliches Problem beinhalte, da man mit einer planerischen Festsetzung in Eigentumsrechte eingreifen würde. Um dem politischen Wunsch nach einer Aufnahme für alternative Wohnformen in Höhe von 10 Prozent entgegenzukommen, macht er folgenden Vorschlag:

Da sich die Fläche im Eigentum der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) befinde, könnte – losgelöst von der Entscheidung über den Bebauungsplan – über den Gemeinderat ein Antrag gestellt werden, einen Gesellschafterbeschluss herbeizuführen, dass die GGH auf deren Wohnbauflächen 10 Prozent für alternative Wohnformen bereithalten solle.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Stolz, Stadträtin, Marggraf, Stadträtin Rabus, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Zieger

Folgende Standpunkte und Fragen werden vorgetragen:

- Mit einer Aufnahme von alternativen Wohnformen in Höhe von 10 Prozent in den Bebauungsplan sei die Festsetzung langfristig bindend.
- Der politische Wille solle gehört werden. Es bestehe weiterer Bedarf an alternativen Wohnformen.
- Die Notwendigkeit der Querfinanzierung für bezahlbaren Wohnraum werde gesehen. Jedoch seien nun 10 Prozent mehr Fläche zur Bebauung freigegeben, das erhöhe vielleicht den Spielraum für andere Wohnkonzepte.
- In einem Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2018 (0215/2018/BV) sei festgehalten worden, dass die Verwaltung gebeten werde, in einem sinnvollen Zeitraum ein Konzept vorzulegen, wo Baugruppen angesiedelt werden können. Wie sei hier der aktuelle Sachstand?

Bürgermeister Heiß geht kurz auf die Entwicklung der Konversionsflächen ein. Die nächste Fläche, auf der alternative Wohnformen berücksichtigt werden könnten, wäre Patrick-Henry-Village. Unabhängig davon bittet er darum, heute zu respektieren, dass der Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen so rechtlich problematisch wäre und weist nochmal auf die von ihm vorgeschlagene alternative Vorgehensweise hin.

Nach diesen Ausführungen wird der **Antrag** von Bündnis 90 / Die Grünen (Anlage 10 zur Drucksache 0159/2019/BV) **nicht** mehr **zur Abstimmung** gestellt.

Bürgermeister Heiß stellt abschließend die **geänderte Beschlussempfehlung** unter Berücksichtigung des beschlossenen Antrags und des Arbeitsauftrages wie folgt zur Abstimmung:

Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses (Änderungen und Arbeitsauftrag **fett** dargestellt):

Der Konversionsausschuss empfiehlt 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 **mit folgenden Änderungen** zu.*
Das neu hinzugekommene Baufeld WA1 soll in drei einzelne Blöcke aufgelöst werden und nicht als ein Gesamtblock geplant werden.
In den Bebauungsplan wird eine verbindliche Fassadenbegrünung von mindestens 10 Prozent aufgenommen.
- *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), dem Verkehrsgutachten und **Mobilitätskonzept** (Anlage 05 **und** 06 zur Drucksache) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (**Anlage 06 Anlage 07** 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).*
- ***Die zeitnahe Ergänzung der Planung durch Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Karlsruher Straße auf Höhe der Freiburger und Ortenauer Straße ist anzustreben.***

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

Schutzgut	Thematischer Bezug
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

Außerdem ergeht aufgrund der Zusage von Bürgermeister Heiß folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung prüft, die Linie 28 auf einer geeigneten Trasse durch das „Hospital“ fahren zu lassen.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und
Arbeitsauftrag
Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0

Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2019:

8 **Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0159/2019/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine angezeigt. Er verweist auf den Arbeitsauftrag und die geänderte Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses vom 05.06.2019.

Stadtrat Steinbrenner erinnert an den Antrag seiner Fraktion (Anlage 10 zur Drucksache) in dieser Sitzung (... eine Fläche von 10 Prozent auf dem Gelände von Hospital für alternative Wohnformen vorgehalten wird...), der im Verlauf der dort geführten Diskussion zwar nicht zur Abstimmung gestellt worden sei, das Interesse an diesem jedoch weiterhin bestehe. Es gebe für dieses Gebiet eine große Liste von Interessenten. Er bittet die Verwaltung, positiv auf die Vorhabenträger einzuwirken, dass die zusätzlichen 10 Prozent vorrangig für Baugruppen vergeben werden. Gegebenenfalls würde seine Fraktion sich vorbehalten, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag zum städtebaulichen Vertrag zu stellen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner informiert, bereits in der Vergangenheit haben man Baugruppen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben – dies werde auch zukünftig geschehen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt seinen **Antrag** aus dem Konversionsausschuss erneut (Anlage 8 zur Drucksache):

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Ausschuss eine geänderte Zielsetzung zur Quartiersentwicklung und einen entsprechend geänderten Bebauungsplan zur Beschlussfassung vorzulegen, der auch für die Entwicklung dieser Konversionsfläche den Passivhausstandard vorsieht.

Er führt aus, wenn eine Stadt einen Klima-Notstand ausrufe, müsse jede Maßnahme und jeder Beschluss des Gemeinderates nochmals auf den Prüfstand. Mit der Reduzierung der Wärmedämmung seien die Häuser für die nächsten 50 Jahre wirtschaftlich nicht mehr nachzudämmen. In der Klimaentwicklung seien diese 50 Jahre eine relevante Größe.

Stadträtin Marggraf fragt nach dem Sachstand des Arbeitsauftrages aus der Gemeinderatssitzung vom 24.07.2018 (Drucksache 0215/2018/BV), wonach die Verwaltung gebeten worden sei, ein Konzept vorzulegen, wo Baugruppen (auch jenseits der Konversionsflächen) angesiedelt werden können. Die Verwaltung wisse von diesem Auftrag nichts. Jedoch sei das Thema ein wichtiges, weil es Interessenten gebe.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, die Frage an das Fachamt weiterzuleiten. Spätestens im Herbst werde eine Aussage dazu vorliegen. Jedoch gestalte sich das Thema extrem schwierig, weil nicht genügend Entwicklungsflächen im Stadtgebiet vorhanden seien.

Stadtrat Steinbrenner ergänzt, das Energiekonzept beim Hospital sei eine Weiterentwicklung zu dem bisherigen Standard, der in der Bahnstadt verfolgt werde.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner informiert, mit dem angedachten Modellprojekt wolle man einen höheren Klimaschutzeffekt erzeugen.

Da keine weitere Aussprache gewünscht wird, stellt er den **Antrag** von Stadtrat **Dr. Weiler-Lorentz** zur Abstimmung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Ausschuss eine geänderte Zielsetzung zur Quartiersentwicklung und einen entsprechend geänderten Bebauungsplan zur Beschlussfassung vorzulegen, der auch für die Entwicklung dieser Konversionsfläche den Passivhausstandard vorsieht.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt bei 3 Ja-Stimmen und 10 Enthaltungen

Danach lässt er über die Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses abstimmen:

Beschluss des Gemeinderates:

- *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 **mit folgenden Änderungen** zu.*

Das neu hinzugekommene Baufeld WA1 soll in drei einzelne Blöcke aufgelöst werden und nicht als ein Gesamtblock geplant werden.

In den Bebauungsplan wird eine verbindliche Fassadenbegrünung von mindestens 10 Prozent aufgenommen.

- *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), dem Verkehrsgutachten und **Mobilitätskonzept** (Anlage 05 **und** 06 zur Drucksache) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (~~Anlage 06~~ **Anlage 07** 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).*
- ***Die zeitnahe Ergänzung der Planung durch Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Karlsruher Straße auf Höhe der Freiburger und Ortenauer Straße ist anzustreben.***

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

Schutzgut	Thematischer Bezug
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

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung prüft, die Linie 28 auf einer geeigneten Trasse durch das „Hospital“ fahren zu lassen.

Spätestens im Herbst werde vom Fachamt eine Aussage dazu vorliegen, wo Baugruppen (auch jenseits der Konversionsflächen) angesiedelt werden können.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 1 Enthaltung 4

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 Hähmig 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: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13		Dichtere Wohnformen Begründung: Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer ehemaligen Konversionsfläche und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, nutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt. Ziel/e:
AB 9		Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Begründung: Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Ziel/e:
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)
08	Sachantrag Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz vom 05.06.2019 Tischvorlage in der Sitzung des

	Konversionsausschusses vom 05.06.2019
09	Sachantrag Fraktion B'90/ Die Grünen vom 05.06.2019 Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 05.06.2019
10	Sachantrag Fraktion B'90- Die Grünen vom 05.06.2019 Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 05.06.2019