

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0247/2019/BV**

Datum:  
26.08.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach Felix-  
Wankel-Straße 17-21**  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	17.09.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Rohrbach	01.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss und der Bezirksbeirat Rohrbach empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 12.08.2019 zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Felix-Wankel-Straße 17 - 21“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 12.08.2019.*
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.*
5. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Begründung und der Gutachten (Anlage 06 - 08 zur Drucksache).*
6. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.08.2019 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung von drei Wohngebäuden mit 20% preisgebundenem Wohnen geschaffen werden. Die vorgesehene Nutzungsart Wohnen ist nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan auf den dafür vorgesehenen Grundstücken nicht möglich, so dass der Bebauungsplan durch den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt werden soll. Aufgrund der Zeitschiene wird ausnahmsweise der Bezirksbeirat erst nach dem Bau- und Umweltausschuss beteiligt.

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die CONCEPTAPLAN Baubetreuungs- und Vertriebsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mit beschränkter Haftung (mbH) hat die Grundstücke Felix-Wankel-Straße 17-21 erworben. Der Grundstückseigentümerin liegt eine Baugenehmigung vom 13.11.2018 vor, die zwei Wohngebäude sowie eine Gewerbeeinheit auf einer gemeinsamen Tiefgarage umfasst (siehe Lageplan zur Baugenehmigung genehmigt am 13.11.2018). Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Durch Vermarktungsschwierigkeiten der Gewerbeeinheit und einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum soll der fast baugleiche Gewerbebaukörper als Wohngebäude errichtet werden. Das geplante Vorhaben entspricht bezüglich der Art der Nutzung nicht dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs" aus dem Jahr 2008, der in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Mit Schreiben vom 15. April 2019 wurde gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren durch CONCEPTAPLAN gestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben. Es handelt sich nicht um ein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete nicht betroffen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird in diesem Verfahren abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß der Heidelberger Leitlinien zur Bürgerbeteiligung wurde aufgrund eines ambitionierten Zeitplanes zur Umsetzung durch die Vorhabenträgerin verzichtet (siehe Erklärung Anlage 04). Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage.

### **2. Konzeption des Vorhabens**

Das Vorhaben umfasst drei 4-geschossige Wohngebäude zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses mit insgesamt 73 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 92 Stellplätzen.

Für die beiden östlichen Baukörper und die Tiefgarage liegt eine Baugenehmigung vom 13.11.2018 vor, die den Bau der beiden östlichen Wohngebäude ohne Einschränkungen ermöglicht. Die hier geplanten und bereits genehmigten Wohnungen unterliegen nicht den Regelungen des Wohnungsentwicklungsprogramms der Stadt Heidelberg zur Bereitstellung von mietpreisgebundenem Wohnraum. Der Vorhabenträger hat sich jedoch bereit erklärt, die entsprechenden Regelungen zur Erstellung von gebundenem Wohnraum für das gesamte Vorhaben zu erfüllen. Insgesamt entstehen circa 5.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 20% davon und damit circa 1.100 m<sup>2</sup> im mietpreisgebundenem Segment (siehe Erklärung Anlage 04).

In den beiden westlichen Gebäuden sind jeweils 20 beziehungsweise 22 Wohneinheiten, in dem östlichen Gebäude circa 31 Wohneinheiten geplant, sodass insgesamt circa 73 Wohneinheiten entstehen. Bei den Wohnungsgrößen wird eine Bandbreite von 2-Zimmerwohnungen (circa 50 - 65 m<sup>2</sup>), 3-Zimmerwohnungen (circa 70 – 95 m<sup>2</sup>) bis zu 4- und 5-Zimmerwohnungen (circa 100 bis zu 180 m<sup>2</sup>) angeboten.

Die trapezförmigen Baukörper sind so konzipiert, dass Terrassen, Balkone und Freiräume sich nach Süden öffnen und die Freibereiche "keilförmig" zwischen den Gebäuden liegen. Damit wird zur ruhigeren Südseite eine hohe Wohn- und Freiraumqualität gewährleistet. Zur Felix-Wankel-Straße hingegen wirken die Baukörper abschirmender, hier sind Zugänge, Tiefgaragenzufahrt, Fahrradstellplätze und straßenbegleitende Bäume angeordnet. Die 3 vorgesehenen Baukörper sind circa 15 - 24 Meter breit und circa 25 - 36 Meter tief.

Die Grundrissgestaltung wurde hinsichtlich der Schallschutzerfordernisse optimiert. Insbesondere aufgrund des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums, des gegenüberliegend festgesetzten Gewerbes und den Verkehrsimmissionen in der Felix-Wankel-Straße sind entlang der Felix-Wankel-Straße und entlang von Teilbereichen der westlichen Grundstücksseiten keine offenbare Fenster von Schlafräumen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt liegt an der westlichen Grundstücksgrenze und erfolgt zur Felix-Wankel-Straße. Fahrradstellplätze werden an den Eingangsbereichen, zwischen den beiden westlichen Gebäuden und im Süden an der Grundstücksgrenze angeordnet. Zusätzlich sind in der Tiefgarage Fahrradstellplätze und weitere Abstellräumen vorgesehen. Insgesamt werden knapp 150 Fahrradstellplätze bereitgestellt.

Die Baugrundstücke im Bereich des Vorhabens sind derzeit vollständig geräumt. Mit Ausnahme der "Vorgartenbereiche" sowie der Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen wird das Vorhabengrundstück durch die erforderliche Tiefgarage unterbaut. Insgesamt stehen circa 15 % der Grundstücksfläche als nicht unterbaute, natürliche Vegetationsflächen zur Verfügung, circa 50 % der Grundstücksfläche sind im Bereich der Tiefgarage intensiv begrünt und zusätzlich sind die Dachflächen der Gebäude extensiv begrünt soweit sie nicht für zum Beispiel Solaranlagen genutzt werden.

Die geplante Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption beinhaltet insbesondere folgende Maßnahmen:

- Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Felix-Wankel-Straße,
- Vegetationsflächen und Gestaltung der Eingangszone zur Felix-Wankel-Straße
- begrünte Gartenlandschaft konzipiert mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Rasen- und Wiesenflächen, Spielbereiche für Kinder oder Rückzugsorte zum Entspannen.
- Dachbegrünung der obersten Geschosse mit einer extensiven Begrünung,
- Grundstückseinfriedungen zum Beispiel durch Hecken und Pflanzstreifen.

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vollständig erschlossen.

### **3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Durch das Vorhaben wird die Wohnungsbauentwicklung auf dem Gelände "Quartier am Turm" städtebaulichen aufgegriffen.

Als Gebietsart soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 16 Meter. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück und dessen Umgebung.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplans modifiziert. Die überbaubare Grundfläche wird entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,7 auf 0,4 reduziert. Die Geschossflächenzahl wird von ursprünglich 1,2 auf 1,4 erhöht. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl Obergrenzen nach § 17 BauNVO wurden bereits bei der Gebietsentwicklung "Quartier am Turm" für weite Flächen des Gebietes praktiziert. Auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Zielvorgaben hinsichtlich eines flächensparenden Bauens, einer verträglichen urbanen Dichte, der effektiven Nutzung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie des öffentlichen Nahverkehrs in dieser besonderen Situation umgesetzt werden.

Trotz der teilweisen Überschreitung der Vorgaben der BauNVO sind Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung sowie eine hochwertige Qualität der Wohnungen und der wohnungsbezogenen Außenbereiche und Freiräume gewährleistet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche greift die bisherige Festsetzung auf.

Im Einmündungsbereich der Felix-Wankel-Straße / Franz-Kruckenbergs-Straße wird auf die Festsetzung der ursprünglichen Baulinie zugunsten einer Baugrenze verzichtet. Hier soll zugunsten der Fassadengliederung und der Möglichkeit von geringfügigen Vor- und Rücksprüngen, insbesondere für Balkone eine größere Flexibilität ermöglicht werden. Mit der Stellung der drei trapezförmigen Baukörper wird das städtebauliche Ziel einer Raumkante zur Franz-Kruckenbergs-Straße erreicht.

Die Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe für allgemeine Wohngebiete darf im Bereich der trapezförmig zulaufenden Bauweise verringert werden.

Die geringeren Abstandsflächen zwischen den geplanten Gebäuden des Vorhabens resultieren aus dem städtebaulichen Ziel eine durchgängige Zeilenbebauung zu vermeiden. Gleichfalls soll durch ein "Zusammenrücken" der Baukörper zur Felix-Wankel-Straße die städtebaulich gewünschte urbane Dichte und eine gewisse Abschirmung zur nördlich gelegenen Erschließung erreicht werden. Zur ruhigeren Südseite hingegen "öffnen" sich die Baukörper zugunsten von Aufenthalts-, Frei- und Spielbereichen. In diesen Bereichen werden die Abstandsflächen eingehalten. Aus den genannten städtebaulichen Gründen soll entsprechend § 9 Absatz 1 Ziffer 2a BauGB an maximal 2 Stellen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen werden. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung sind auch an den genannten Stellen gewährleistet.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht vor, dass die PKW-Stellplätze in Tiefgaragenstellplätze untergebracht werden. Die Zufahrt der Tiefgarage wird auf eine Stelle abseits des Kurven- und Einmündungsbereichs beschränkt.

Für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und der Tiefgarage ist eine Überschreitung nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen mit einer intensiven Dachbegrünung gestaltet werden.

Die erforderlichen Spielplatzflächen sollen im ruhigen, verkehrsabgewandten, rückwärtigen, Bereich des Grundstücks hergestellt werden.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund von Bodenverunreinigungen aus der vorangegangenen Nutzung nicht auf den Grundstücken des Vorhabens versickert werden. Es werden Festsetzungen zur Materialwahl von Dacheindeckungen, die das Ausschwemmen von Metallen in den Boden und in das Grundwasser vermeiden, sowie zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten und vogelfreundlichem Glas getroffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der Felix-Wankel-Straße werden von 6 auf 9 erhöht, insgesamt sind 14 Baumpflanzungen festgeschrieben. Die festgesetzte Dachbegrünung, auf dem Hausdach ist eine Mindestsubtrathöhe von 10 Zentimeter (cm) und auf der Tiefgarage von 50 cm festgesetzt. Im Bereich der Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist die Substrathöhe auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie ist zulässig. Es sollen 60% der Flachdächer begrünt werden und 40% mit einer Photovoltaikanlage bestückt werden.

Es werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen und Abfallbehältern getroffen.

#### **4. Durchführungsvertrag**

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche § 12 BauGB). Dieser ist noch zu verhandeln. Der voraussichtliche Inhalt wird im Wesentlichen sein:

- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, innerhalb einer definierten Frist,
- Konzept der Barrierefreiheit
- Abstimmungen zu Gestaltungsfragen
- Regelungen zum Artenschutz
- Vertragsstrafen

#### **5. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit ist ein Konzept der Barrierefreiheit als Anlage des noch zu schließenden Durchführungsvertrages zu vereinbaren. Bei der Erstellung des Konzepts wird der Beirat von Menschen mit Behinderungen einbezogen.

## 6. Beteiligung des Bezirksbeirates

In Hinblick auf den Baufortschritt des Vorhabens, mit dem neuer Wohnraum geschaffen werden soll, wurde eine Zeitkette aufgestellt, in der der Bezirksbeirat ausnahmsweise nach der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beteiligt wird.

## 7. Kosten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Stadt. Die Planungskosten werden vom Investor getragen. Ein entsprechender Planungsvertrag wurde geschlossen.

## 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 5,6	+	Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf preisgünstigen Mietwohnungsmarkt <b>Begründung:</b> Es wird ein 20% der Wohnungen im preisgebundenen Segment bereitgestellt
SL 13		Dichte Bauformen <b>Begründung:</b> Es ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplan, Stand 12.08.2019
02	Entwurf des Bebauungsplans, Stand 12.08.2019
03	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 12.08.2019
04	Lageplan zur Baugenehmigung genehmigt am 13.11.2018
05	Erklärung Vorhabenträger vom 08.08.2019
06	Schalltechnische Untersuchung vom 13.08.2019
07	Umwelttechnische Untersuchung des Bodenmaterials vom 04.12.2017
08	Baugrundgutachten vom 26.06.2018