

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Rohrbach „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“

Begründung  
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf

Fassung vom: 20. Juni 2006

---



**Stadt  
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –Ziele/ Nachhaltigkeitsprüfung .....	5
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich .....	5
1.5	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
1.5.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	6
1.5.2	Nutzungs- und Freiflächenstrukturen.....	6
1.5.3	Erschließungssituation Öffentlicher Personennahverkehr.....	6
1.5.4	Vorhandene Nutzungen und Gebäude .....	7
1.5.5	Denkmalschutz .....	7
1.5.6	Altlasten .....	7
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000 .....	8
2.2	Regionalplan Unterer Neckar .....	8
2.3	Flächennutzungsplan.....	8
2.4	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan .....	9
2.5	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 .....	9
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Stadtteilrahmenplan .....	9
<b>4</b>	<b>Bestehende Fachplanungen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Siedlungsstrukturkonzept .....	9
4.2	Baudichteplan.....	9
4.3	Freiflächenstrukturkonzept .....	10
<b>5</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	10
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): .....	10
6.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	13
6.1.3	Flächen für Stellplätze, Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	13
6.1.4	Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	14
6.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	14
6.1.6	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	15
6.1.7	Festsetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB) .....	16

6.1.8	Öffentliche Grünflächen, wie Parkanlagen und Spielplätze (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	16
6.1.9	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	17
6.1.10	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) .....	17
6.1.11	Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	18
6.1.12	Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	18
<b>7</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>19</b>
7.1	Flächenbilanz .....	19
7.2	Grundbesitzverhältnisse .....	19
7.3	Kosten .....	19
<b>II</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden- Württemberg .....</b>	<b>19</b>
<b>1</b>	<b>Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....</b>	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....</b>	<b>20</b>

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

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

1899 verlegte die Fuchs'sche Waggonfabrik ihre Produktion nach Rohrbach. Infolge des Bedeutungsverlustes des Eisenbahnwesens nach dem zweiten Weltkrieg musste die Fabrik 1957 die Produktion aufgeben. Die International Harvester Company übernahm die Fabrik und fertigte bis in die 80 er Jahre Landmaschinen. 1989 übernahm der japanische Furukawakonzern die Fabrik zur Produktion von Baumaschinen und –fahrzeugen.

Durch die Einstellung der Produktion Mitte der 90 er Jahre ergab sich die Notwendigkeit und Möglichkeit, die städtebaulichen Entwicklungschancen im Rahmen eines Planungsworkshops auszuloten. Wesentliches Ergebnis dieser Vorüberlegungen war die teilweise Umwandlung in ein Wohngebiet. Zusammen mit den Verkaufsüberlegungen von Furukawa führte dieses zur Änderung des Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“, im Bereich der Flst. Nr. 21484, 21484/13, südliche Teilfläche 21484/1 und 21484/4 (Furukawa).

Im Jahr 2000 kaufte die Firma Hochtief das Grundstück von Furukawa und schloss mit der Stadt Heidelberg einen städtebaulichen Vertrag. In diesem verpflichtet sich Hochtief zur Bebauung der Grundstücke mit Wohn- und Gewerbebauten, zur Herstellung der Erschließung, zur Anlage von Grünflächen und zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit Spielflächen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“, Änderung im Bereich der Flst. Nr. 21484, 21484/13, südliche Teilfläche 21484/1 und 21484/4 (Furukawa) am 17.10.2001 ist die rechtliche Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Areals geschaffen.

Auf Grundlage dieses Bebauungsplans hat die Firma Hochtief Projektentwicklung zum Jahresende 2001 mit der Erschließung des gesamten Areals begonnen. Im Dezember 2001 wurden im Auftrag der Investoren Hochtief Projektentwicklung und der Firma Epple & Kalkmann in einem Masterplanverfahren konkrete Aussagen zur Gestaltung des Gesamtquartiers und zur Bebauung einzelner Baufelder auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans erarbeitet. Als Ergebnis des Masterplanverfahrens sollen Einzelaspekte, insbesondere die Schaffung eines Quartiersmittelpunktes im Bereich der historischen Fassaden mit einer Platzausbildung am Schnittpunkt der beiden Hauptachsen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung der öffentlichen Erschließungsanlagen hat sich an einzelnen Punkten Änderungs- bzw. Überarbeitungsbedarf in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben. In einem Überarbeitungskatalog wurden die einzelnen Punkte im März 2002 gemeinsam mit den Investoren abschließend beraten.

Der Gemeinderat hat am 26.09.2002 über die veränderten Gestaltungsvorstellungen und die neuen Anforderungen von Hochtief Projektentwicklung diskutiert und hat die Aufstellung des Bebauungsplans Rohrbach „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ beschlossen.

Auf die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“, Änderung im Bereich der Flst. Nr. 21484, 21484/13, südliche Teilfläche 21484/1 und 21484/4 (Furukawa) erfolgte.

Der Entwurf in der Fassung vom 24.03.2003 wurde schließlich am 26.06.2003 dem Gemeinderat vorgelegt und daraufhin die Planoffenlage beschlossen, die in der Zeit vom 21.07.2003 bis einschließlich 20.08.2003 stattfand. Während der Auslegungsfrist sind von insgesamt 6 Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorgebracht worden. Die einzige wesentliche verfahrensrelevante Anregung der Bethanien-Diakonissen-Stiftung über die Gestaltung und den Vollzug des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf dem

Grundstück WA 6 wurde über eine einvernehmliche Regelung mit dem Investor berücksichtigt.

Mit der sukzessiven Bebauung der einzelnen Baufelder, der von Hochtief geplanten Verlagerung der Kindertagesstätte mit Spielplatz in die alte Waggonhalle sowie der Betriebsaufgabe der Firma Furukawa und dem damit verbundenen Wunsch der Investoren, hier eine Wohnbebauung mit ca. 150 Wohnungen in unterschiedlichen Bauformen zu realisieren, kamen weitere Änderungswünsche. Vor diesem Grund wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet.

Das Baurecht für die geplante Wohnbebauung auf dem Furukawagelände soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB herbeigeführt werden. Der Gemeinderat hat der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 13.10.2005 zugestimmt.

## **1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –Ziele/ Nachhaltigkeitsprüfung**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rohrbach „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Stärkung des Stadtteilzentrums als Versorgungs- und Identifikationsraum
- Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
- Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen,
- Stärkere Funktionenmischung
- Stadt der kurzen Wege
- Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
- Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen
- Erhalt vorhandener Produktionsstätten.

## **1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan Rohrbach „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Rohrbach „Sickingenstraße, Änderung im Bereich der Flurstücksnummer 21484, 21484/13, südliche Teilfläche 21484/1 und 21484/4 (Furukawa)“ ersetzen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wird mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans aufgehoben.

## **1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Rohrbach und war Teil eines größeren Gewerbeareals. Es umfasst den Bereich zwischen der Bahnlinie Heidelberg - Karlsruhe im Westen, der Felix-Wankel-Straße im Norden, der Fabrikstraße im Osten und der Heinrich-Fuchs-Straße im Süden. Im Nordteil wurde eine Fläche herausgelöst, für die ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 1. März 2006.  
Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 13 ha.

## **1.5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

### **1.5.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Gelände der ehemaligen Waggonfabrik Fuchs ist Teil eines Industrie- und Gewerbezentrums am Westrand des Ortsteils Rohrbach im Heidelberger Süden. Das Gebiet grenzt westlich an die Bahnstrecke Heidelberg-Karlsruhe.

Das Areal stellte sich zu Beginn der Planungsüberlegungen als eine große Industriebrache mit einem hohen Überbauungsgrad von ca. 50 % und weitgehender Versiegelung dar. Mittlerweile hat der jetzige Eigentümer Hochtief Projektentwicklung das Areal zwischen den bestehenden Firmenzentren der Firmen Case Germany im Westen und Furukawa im Nordosten weitgehend geräumt. Lediglich die Fabrikantenvilla mit dem Anbau aus den 20er Jahren, eine kleinere Fabrikhalle, der Wasserturm im Nordwesten sowie die markanten Sheddachfassaden einiger Fabrikgebäude bleiben erhalten und werden in die Neubebauung integriert.

### **1.5.2 Nutzungs- und Freiflächenstrukturen**

Die Stadtteile Rohrbach und Kirchheim sind weitgehend kleinteilig strukturiert, die Siedlungsstrukturen ausgesprochen heterogen. Auf den nördlich des Furukawa Geländes gelegenen Industrieflächen befinden sich heute ein Getränkegroßhandel, kleinere gewerbliche Nutzungen, ein Lebensmitteldiscounter, Kiosk und Lagerhallen. Im Nordosten prägt die offene Zeilenbebauung der amerikanischen Streitkräfte und an der Ostseite eine offene Wohn- und Gewerbebebauung unterschiedlichen Typs und Alters das Gesicht der Fabrikstraße. Die Heinrich-Fuchs-Straße zeigt eine gemischt genutzte gründerzeitliche Blockrandbebauung. Die Straße wird stark vom Durchgangsverkehr frequentiert. Mit dem Lindenweg und der Heinrich-Fuchs-Straße gibt es direkte Wegeverbindungen in den Ortskern von Rohrbach zu Rohrbach Markt. Hier liegt das Stadtteilzentrum mit Geschäften, Bus- und Straßenbahnanschluss. Nach Westen besteht über die Bürgerstraße eine direkte Anbindung an das Zentrum und an den S-Bahnhof Kirchheim. Südlich der Heinrich-Fuchs-Straße liegt die Internationale Gesamtschule mit Sportanlagen, Schwimmbad und Kindergarten. Südlich und nördlich des Geländes erstrecken sich Grünverbindungen parallel zu den Bahnanlagen. Diese Grünflächen werden überwiegend als Kleingärten genutzt und sind nur bedingt zugänglich. Attraktivere Naherholungsverbindungen sind die Hangbereiche der Bergstraße und der Oberlauf des Rohrbaches.

### **1.5.3 Erschließungssituation Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 29 und die Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 und 4, die Rohrbach erschließen, liegen ca. 400-700 m vom Gebiet entfernt. Günstiger - in 200-500 m Entfernung - liegt die Bushaltestelle der Linie 11. Eine zusätzliche Erschließung des Gebiets wird im Zuge der Liniennetz-Neukonzeption der Stadt Heidelberg angedacht. Derzeit ist ein Ortsbus Rohrbach (Linie 44) in Planung, der die Erschließung an der Sickingenstraße – Fabrikstraße übernehmen wird und den Bereich Furukawa mit der Haltestelle Rohrbach Markt verknüpfen wird.

Daneben ist die S-Bahn-Haltestelle an der Bürgerstraße eingerichtet. Dort liegt auch der Zugang zu den Bahnsteigen des Kirchheimer Bahnhofs. Dieser sehr nah gelegene S-Bahn-Anschluss bietet ohne Zweifel dem Gebiet eine besonders gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### **1.5.4 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Die Grundstücke vormals der Firma Furukawa sind bis auf ein kleines Reststück im Nordosten seit einigen Jahren ungenutzt. Der noch genutzte Teil dient Lager-, Vertriebs- und Verwaltungszwecken.

Auf dem Gelände der Firma Case befindet sich eine große Lagerhalle und das davor gesetzte Verwaltungsgebäude. Im Jahr 2004 wurde nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, eine weitere Halle realisiert.

#### **1.5.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet gibt es keine Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz. Die im Plan gekennzeichneten Mauern sind erhaltenswert i.S.v. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Erhaltung der Mauern dient der Erhaltung der Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

#### **1.5.6 Altlasten**

Für das Furukawa Gelände liegt ein Bodengutachten des Ingenieurbüros Trischler und Partner GmbH aus Karlsruhe vor. Insgesamt wurden 107 Rammkernsondierungen bis 4 m Tiefe durchgeführt und Bodenluftmessungen und Bodenproben vorgenommen. Für das Case - Gelände wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt, weil sich die tatsächliche Nutzung nicht ändern wird.

##### **Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:**

Schadstoffe in der Bodenluft: es liegen keine gesundheitsgefährdenden Belastungen vor.  
Schadstoffe im Boden: 15 % der Sondierpunkte zeigen lokale, an oberflächige Auffüllung geknüpfte Belastungen in gesundheitsgefährdenden Konzentrationen. Der Aushub ist nicht verwertbar, eine Deponierung erforderlich.

durch Wasser mobilisierbarer Schadstoffanteil: die Bodenproben wurden in Form von Eluatuntersuchungen auf ihren wasserlöslichen Teil untersucht. Es konnten keine Gesundheitsgefährdungen nachgewiesen werden.

Gefahr für Boden oder Mensch: die Untersuchung ergibt keine Gefährdung für die Nutzung als Wohngebiet.

Gefahr für das Grundwasser: die Schadstoffe sind an das Bodenkorn gebunden und damit weitestgehend immobil, eine Gefährdung des Grundwassers unwahrscheinlich.

##### **Folgende Empfehlungen werden gegeben:**

Punktuelle Belastungsbereiche versiegeln oder mit 30 cm unbelastetem Erdmaterial überdecken. Dies ist insbesondere durch die vorgesehenen Nutzungen als Straßenverkehrsfläche oder Hofbereich bereits gewährleistet. Bei Nutzungen, die sensibler sind wie beispielsweise Kindertagesstätte, Spielplatz oder Grünanlage muss der Boden ausgetauscht werden.

Bei Aushub sind die punktuellen Belastungsbereiche zu separieren; zuvor ist ein Aushub- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

Für die Wiederverwertung des anfallenden Erdaushubes sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft heranzuziehen.

### **Bewertung**

Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen sowie durch anthropogene Einflüsse veränderte Bodenschichtung ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenbildung und die natürlichen Bodenfunktionen in großen Bereichen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfinden können.

Bei der Bewertung der potentiellen Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser gelten die tertiären Schluffe als weitgehend undurchlässig. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch die künstlichen Aufschüttungen und die bestehenden Altablagerungen im Gebiet. Im unmittelbaren Bereich der Altablagerungen ist die Durchführung von Versickerungsmaßnahmen wegen der Gefahr einer Ausschwemmung von Stoffen ins Grundwasser nahezu undurchführbar.

Eine schadlose Versickerung im Bereich der öffentliche Grünfläche ist möglich, sofern keine Schadstoffauswaschungen zu befürchten sind. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Das belastete Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Bereich sensibler Nutzungen wie Kindergarten und Spielplatz ist der Boden bis in eine Tiefe von 30 cm auszutauschen.

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

### **2.1 Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000**

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen beplanten Innenbereich. Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden daher nicht berührt.

### **2.2 Regionalplan Unterer Neckar**

Der Verdichtungsraum Unterer Neckar mit den Oberzentren Heidelberg und Mannheim hat einen für die Region prognostizierten Wohnraumbedarf, der in Heidelberg zum Gemeinderatsbeschluss über das Wohnraumentwicklungsprogramm geführt hat. Die dort festgelegten 700 Wohnungen pro Jahr sind in den letzten Jahren teilweise erheblich unterschritten worden.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 25.02.83 stellt das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Fortschreibung berücksichtigt die Plankonzeption bereits. Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan mit Zeithorizont 2015/ 2020 wird voraussichtlich im Juli 2006 rechtskräftig. Der Bebauungsplan soll parallel dazu fertiggestellt werden.



## **2.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan**

Der Fachplan Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 NatSchG liegt als Entwurf von August 1999 vor. Im Konfliktplan ist das Plangebiet als Schwerpunktbereich für Entsiegelung und Durchgrünung zur Minderung thermischer Belastungen dargestellt. Weitere Darstellungen die das Gebiet betreffen, enthält der Landschaftsplan nicht.

## **2.5 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010**

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird in der Analyse des Empirica Instituts zum Stadtentwicklungsplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahre 1995 hervorgehoben. Im Stadtentwicklungsplan 2010, der im Juli 1997 beschlossen wurde, wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 8.000 – 10.000 Wohnungen angegeben.

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

### **3.1 Stadtteilrahmenplan**

Der Stadtteilrahmenplan Rohrbach übernimmt in seinem Entwicklungskonzept und den Maßnahmevorschlägen die unter Punkt A genannten Resultate des Planungsworkshops und die daraus abgeleiteten Empfehlungen für das weitere Vorgehen.

Bei der Bewertung der wichtigen Ortsbereiche nach ihrer städtebaulichen Qualität wird im Stadtteilrahmenplan ausgeführt, dass für die Reaktivierung der brachliegenden Flächen ein städtebauliches Konzept notwendig ist. Im zweiten Teil des Stadtteilrahmenplans wird das Gebiet als besonders wichtige Konversionsfläche bezeichnet und mit einer abgestuften Nutzungskonzeption wird die Möglichkeit eröffnet, Gewerbestandorte zu erhalten und Wohnungen zu ermöglichen.

## **4 Bestehende Fachplanungen**

### **4.1 Siedlungsstrukturkonzept**

Im städtebaulichen Leitplan wird das Gebiet als gewerblich geprägte Baufläche ausgewiesen. Die angrenzenden Gebiete werden als Schwerpunkträume Stadtumbau dargestellt. Mit der Möglichkeit des Umbaus der ehemals von Furukawa genutzten Gebiete wird die Möglichkeit eröffnet, in diesem Bereich einen für Rohrbach wichtigen städtebaulichen Akzent zu setzen. Im Modell Räumlicher Ordnung wird das Gebiet als Stadtumbaupotential Wohnen und Gewerbe dargestellt.

### **4.2 Baudichteplan**

Im Baudichteplan wird die Konzeption der Bauweise dargestellt. Entlang der Heinrich-Fuchs-Straße soll überwiegend geschlossene Bauweise vorgesehen werden, während im Inneren des Gebietes eher offene Bauweise vorgeschlagen wird. Im Konzept über die Grundflächenzahl wird für das Furukawagebiet eine GRZ von 0,6 bis 0,8 vorgeschlagen. Dies korrespondiert mit der Idee, an den Entwicklungskorridoren der vorhandenen und zu stärkenden Zentren eine etwas höhere Dichte als in den umgebenden Gebieten der Äußeren Stadt zu verwirklichen.

### **4.3 Freiflächenstrukturkonzept**

Das Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg vom März 2000 hat in seinem Maßnahmenkonzept Handlungsbedarf für folgende Bereiche des Plangebietes angeregt:

- Maßnahmen zum Rückbau und einer Entdolung des Rohrbaches
- Netzergänzung zwischen Kirchheim und Rohrbach.

## **5 Umweltbelange**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB insbesondere berücksichtigt werden: die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima. In § 1a BauGB wird definiert, wie die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind sowie Aussagen zur Eingriffsregelung getroffen. In § 2a BauGB wird das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt sowie die Anforderungen über die Abfassung des Umweltberichtes beschrieben.

Im vorliegenden Planverfahren ist zu berücksichtigen, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Rohrbach „Sickingenstraße“, Änderung im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 21484, 21484/13, südliche Teilfläche 21484/1 und 21484/4 (Furukawa) ersetzt. Dieser wurde mit Erlass vom 27.09.2001 vom Regierungspräsidium genehmigt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vollzogen und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Die im Rahmen dieser Abwägung getroffenen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich werden in den neuen Bebauungsplan übernommen bzw. wurden bereits, soweit es die Herstellung öffentlicher Flächen betrifft, über den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft besteht daher keine Notwendigkeit den erfolgten Abwägungsvorgang in Frage zu stellen oder zu ändern. Da im neuen Bebauungsplan keine wesentliche Änderung der geplanten Nutzungen erfolgen und sich damit auch keine Eingriffe über die bereits zulässigen hinaus ergeben, ist nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auch kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG ist nicht erforderlich, da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

**Art der baulichen Nutzung:**

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die Teilbereiche mit der Bezeichnung „WA“ sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen soll das städtebauliche Ziel, einen Standort für urbanes Wohnen zu entwickeln, verwirklicht werden.

### **Mischgebiet (MI)**

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen sollen einen verträglichen Übergang zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und den angrenzenden Wohngebieten darstellen und gleichzeitig zur städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Quartiers beitragen.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet/ (GEe)**

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit den Festsetzungen zum GEe sollen verträgliche Übergänge zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und angrenzenden Wohngebieten geschaffen werden. Da die Entwicklungsfähigkeit vorhandener gewerblicher Betriebe nicht beeinträchtigt werden darf, und gleichzeitig die Bewohner in den benachbarten Wohngebieten und im Mischgebiet vor schädlichen Einwirkungen geschützt werden müssen, darf im eingeschränkten Gewerbegebiet ein flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_w'' \leq 60$  dB(A) tags und  $L_w'' \leq 45$  dB(A) nachts nicht überschritten werden.

### **Gewerbegebiet (GE)**

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Festsetzung Gewerbegebiet soll langfristig der Standort für produzierendes Gewerbe gesichert werden. Aus diesem Grund wurden Betriebsarten, die in Konkurrenz zum produzierenden Gewerbe stehen, wie beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, ausgeschlossen.

### **Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel)**

Im Sondergebiet Einzelhandel sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> Blumen, Drogeriewaren, Hausrat und Haushaltswaren, Nahrungs- und Genussmittel, Schreibwaren, Zeitschriften und Zooartikel zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden alle übrigen zentrenrelevante Sortimente, sofern sie nur eine untergeordnete Fläche von max. 10 % der

Gesamtverkaufsfläche für den zentrenrelevanten Einzelhandel umfassen und nur temporär begrenzt (Aktionsware) verkauft werden.

Zu den Festsetzungen des Sondergebietes Einzelhandel wurde von Acocella ein Gutachten auf Grundlage der Einzelhandelsstrukturuntersuchung für Heidelberg erstellt. Danach handelt es sich bei dem Planstandort um einen als integriert zu bezeichnenden Standort, der nicht dem Stadtteilzentrum zugeordnet werden kann. Aus dieser räumlichen Zuordnung ergibt sich, dass zentrumsrelevante Sortimente grundsätzlich möglich sind, dass dadurch jedoch die Entwicklung des Stadtteilzentrums nicht negativ berührt werden darf. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Entwicklungskorridore kerngebietstypische Nutzungen vorstellbar sind. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass die Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt werden muss.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe der baulichen Anlagen in Teilen des Planbereiches festgesetzt. Die festgesetzten Zahlen sind Höchstwerte.

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die Geschossflächenzahl im Gebiet wird nicht entsprechend den Höchstwerten der BauNVO generell auf 1,2 festgesetzt, vielmehr wurde darauf geachtet, dass im Schnitt über die bebaubare Fläche eine GFZ von 1,1 entsteht. Es gibt gebietsweise eine erhöhte GFZ (von 1,45) im Bereich des WA 5 und WA 6. Die erhöhte Dichte im Bereich des WA 5 begründet sich damit, dass die Erhaltung und Einbindung der historischen Fassade in ein neues Baukonzept eine besondere Chance im Hinblick auf die Schaffung einer übergeordneten, unverwechselbaren zentralen Quartiersachse mit eigener Identität darstellt und die angemessene Einbindung der Fassade ein kompaktes Bauvolumen erfordert. Im Bereich des WA 6 erfordert die angemessene städtebauliche Reaktion auf die historische, dichte Bebauung entlang der zentralen Quartiersachse ebenfalls ein kompaktes Bauvolumen. Gleichzeitig ermöglicht dies eine effiziente Nutzung für Betreutes Wohnen.

Insgesamt vermitteln die Maße eine abgestufte Dichte der Bebauung zur Mitte des Gesamtgebietes und eine höhere Dichte zu den Rändern, die der in den angrenzenden vorhandenen Wohngebieten entspricht.

### **Mischgebiet (MI)**

Das Maß der baulichen Nutzung im **Mischgebiet** wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,8, der GFZ auf 1,0, der maximalen Traufhöhe von 14 Metern und der maximalen Firsthöhe von 16 Metern festgesetzt.

Damit soll ein verträglicher Übergang zwischen dem angrenzenden Gewerbe und der Wohnbebauung hinsichtlich Dichte und Überbauungsgrad sichergestellt werden.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet/ (GEe)**

Das Maß der baulichen Nutzung im **Eingeschränkten Gewerbegebiet** entlang der Felix-Wankel-Straße wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,7, der GFZ auf 1,2, der maximalen Traufhöhe von 14 Metern und der maximalen Firsthöhe von 16 Metern festgesetzt.

Diese Festsetzung bietet den Gewerbetreibenden genügend Entfaltungsmöglichkeit und ermöglicht gleichzeitig eine abgestufte Dichte vom angrenzend vorhandenen Gewerbebereich über das eingeschränkte Gewerbe zum Wohnen hin.

## **Gewerbegebiet (GE)**

Das Maß der baulichen Nutzung im **Gewerbegebiet** wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,7, und der Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.  
Damit wird der Bestand des vorhandenen Betriebes gesichert.

### **6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wurden große Baufenster durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, innerhalb derer die geplanten Bauten flexibel bleiben. Die Baulinien dienen der Schaffung von Raumkanten, die städtebaulich an bedeutsamen Stellen gebildet werden. Insgesamt werden die Baufenster sehr flexibel bleiben.

Die Stellung der neuen Baukörper greift im Bereich der Baublöcke WA 2 – WA 5 konsequent die Rasterstruktur der ehemaligen Fabrikhallen auf. Durch die Festsetzung von Baulinien wird das historische Raster als Grundlage für die Neubebauung verbindlich festgeschrieben.

Entlang der zentralen Quartiersachse und entlang der Heinrich-Fuchs-Straße müssen sich die neuen Baukörper mit der Typologie der erhaltenswerten Mauern auseinandersetzen und diese sinnvoll in die zukünftigen Wohnhäuser integrieren. Bedingt durch die Zweigeschossigkeit der Sheddachfassaden muss zur sinnvollen Integration in den Hauptbaukörper ab dem 2. OG die Möglichkeit eingeräumt werden, von der historischen Mauer zurückzuspringen. Dadurch wird auch die ausreichende Belichtung des Zwischenbereichs zwischen der historischen Mauer und dem Hauptbaukörper gewährleistet. Aus diesem Grund wird im EG und 1.OG die Baulinie, ab dem 2.OG die Baugrenze festgesetzt.

An der Heinrich-Fuchs-Straße wird mit dieser Festsetzung die Ausbildung von Penthouse-Wohnungen ermöglicht.

### **6.1.3 Flächen für Stellplätze, Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **Flächen für Stellplätze**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind Stellplätze nur unterirdisch in Tiefgaragen zulässig.

Diese Festsetzung dient dazu, das Wohnumfeld optisch wie auch akustisch vor negativen Einwirkungen zu schützen. Die zwingende unterirdische Unterbringung ergibt sich auch daraus, dass die angestrebte städtebauliche Dichte und damit auch die Intensität der Bodeninanspruchnahme in dem Baugebiet sehr hoch ist.

Besucherparkplätze sind in der Konrad-Zuse-Straße, der Georg-Mechtersheimer Straße und im Helaweg ausgewiesen. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die an die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte/ Kinderspielplatz grenzt, werden 2 private Stellplätze ausgewiesen, um ein realisierfähiges Konzept zum Erhalt der historischen Waggonhalle zu erhalten. Da das Grundstück zu großen Teilen überbaut ist, können keine privaten Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### **Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Für das Grundstück GEe1 sind zwei Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche vorgesehen. In diesen Bereichen sollen die Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen bzw. Tiefgaragen liegen. Die verbindliche Festlegung dieser Bereiche außerhalb der Wohnsammelstraße erfolgt vorwiegend vor dem Hintergrund, eine ausreichende Zahl an Besucherparkplätzen nachweisen zu können. Sie dient aber auch dem Erhalt des Alleecharakters.

Für das Grundstück GEe2 sind Ein- und Ausfahrtsbereiche zu Stellplätzen bzw. Tiefgaragen von Norden bzw. Osten verbindlich festgelegt, um die Belastung der angrenzenden Wohnbereiche möglichst gering zu halten.

Für das Mischgebiet MI sind Ein- und Ausfahrtsbereiche zu Stellplätzen bzw. Tiefgaragen von Norden verbindlich festgelegt, um die Belastung der angrenzenden Wohnbereiche möglichst gering zu halten.

#### **6.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die geplante Kindertagesstätte wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen Gewerbegebiet (Firma Case) und Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) wurde durch das Schallschutzgutachten der Firma Genest und Partner vom 22.01.2006 und dem 20.02.2006 nachgewiesen.

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche soll eine integrative Einrichtung mit zunächst insgesamt 28 Kindertagesstättenplätzen entstehen, davon 12 für nicht-behinderte und 16 für behinderte Kinder. Diese sollen in drei Gruppen untergebracht werden. Gemäß städtebaulichem Vertrag ist die Firma Hochtief Projektentwicklung GmbH zur Herstellung der Kindertagesstätte verpflichtet.

Derzeit ist nach Fertigstellung der gesamten Bebauung im Bebauungsplangebiet Ehemalige Waggonfabrik Fuchs von ca. 406 Wohneinheiten auszugehen. Statistisch werden 0,15 Kinder pro Wohneinheit im Kindergartenalter gerechnet, so dass ein Bedarf von ca. 61 Kindertagesstättenplätzen zu erwarten ist.

Der Mehrbedarf an Betreuungsmöglichkeiten durch den Zuzug ins Quartier am Turm kann bis zur Erstellung der neuen Kindertageseinrichtung durch die vorhandenen Kindertageseinrichtungen aufgefangen werden (z.B. evangelische Kindertageseinrichtung Lindenweg).

Aus Sicht der Jugendhilfeplanung kann der Mehrbedarf auch im nächsten Kindergartenjahr noch durch die bestehenden Einrichtungen im Stadtteil abgedeckt werden. Denn im Kindergartenjahr 2005/2006 gibt es in Rohrbach einen Versorgungsgrad von 123 Prozent und auch für das nächste Kindergartenjahr 2006/2007 wird ein Versorgungsgrad von 118 Prozent erreicht (bei diesen Zahlen sind die Kinder im Quartier am Turm berücksichtigt) Bei weiterem Zuzug von Familien ist aber sicherzustellen, dass spätestens ab dem Kindergartenjahr 2007/2008 die neue Kindertageseinrichtung in Betrieb geht.

Zusammenfassend kann der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Stadtteil durch die vorhandenen Einrichtungen und die geplante neue Einrichtung gedeckt werden.

#### **6.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **Erschließung**

Die Haupterschließungsstraße sowie die Straßen zur internen Erschließung des Plangebiets werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ umfasst

sämtliche dem Straßenverkehr unmittelbar zugeordneten Verkehrsflächen. Hierzu zählen die Fahrbahn, der Geh- und Radweg, der Parkstreifen mit Bäumen.

Die Erschließung der Firma Case bleibt erhalten. Für das Gewerbe GEe1 erfolgt die Haupterschließung von Norden über eine Wohnsammelstraße. Über eine Wendemöglichkeit soll gewährleistet werden, dass die hauptsächliche örtliche und überörtliche Anbindung auf der Achse Fabrikstraße - Sickingenstraße erfolgt.

Das Grundstück MI wird über eine Ost-West-Sammelstraße von Norden erschlossen.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden über bestimmte Bereiche angefahren.

Dort sollen die Tiefgaragenzufahrten sein. Die weiteren Bereiche sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um die Wohnruhe möglichst wenig zu beeinträchtigen und um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind zu allen Seiten an Wohnsammelstraßen angeschlossen, um den Verkehr zu verteilen. So kann eine übermäßige Belastung des Knotenpunkts Fabrikstraße - Heinrich-Fuchs-Straße vermieden werden. Auch die verkehrsberuhigten Bereiche sollen überwiegend über die Sickingenstraße erschlossen werden, weil von hier aus die An- und Abfahrt Richtung Römerstraße als dominierende Erschließungsrichtung am problemlosesten zu bewältigen ist.

### **Fuß- und Radwege**

Die Fuß- und Radwege dienen der internen Erschließung des Gebietes sowie der Verknüpfung des Plangebiets mit den angrenzenden Wohngebieten, einer Schule sowie den Kleingärten und werden deshalb als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Radweg“ festgesetzt.

Die Radwegekarte weist eine Hauptverbindung von der Innenstadt über das Kirchheimer Loch, Bosseldorn und Felix-Wankel-Straße bis zum Hasenleiser aus.

Ein wichtiges Ziel des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Entwicklungsbereich Bosseldorn ist es, diese Verbindung von der Straße Im Bosseldorn auf direkterem und attraktiverem Weg durch das Plangebiet hindurch zu der Straße Im Hasenleiser und über den Breisacher Weg zur Internationalen Gesamthochschule zu führen. Von dieser Verbindung sollen gleichermaßen Fußgänger profitieren, die aus dem Gebiet selbst kommen.

Derzeit verläuft die Fahrradrouten durch das Eichendorff-Forum. Dort wird der Verkehr über mehrere rechte Winkel und an einem Kleinkinderspielplatz vorbeigeführt. Eine alternative Führung soll die dort bestehenden Konflikte verringern. Geplant ist, im Zuge der Neubebauung des Grundstücks Getränke Götz/ ALDI eine öffentliche Wegeverbindung zu sichern.

## **6.1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

### **Elektrizität**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich am Nordostrand der öffentlichen Grünfläche mit direktem Zugang zu der Fabrikstraße eine Netztransformatorenstation mit den entsprechenden zu- und ableitenden Erdkabeln. Die Fläche wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### **Abfall**

Innerhalb des Plangebietes waren bisher drei Standorte für Recyclingcontainer als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ festgesetzt. Ein Standort wird im Zusammenhang mit der Neubebauung des Furukawageländes, Flurstück Nr. 21484 überprüft.

### **6.1.7 Festsetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

In der öffentlichen Grünfläche, Parkanlage, liegen zwischen den Bereichen WA 2/ WA3 sowie zwischen dem ehemaligen Betriebsgelände Furukawa (Grundstück Flurstück Nr. 21484) und dem WA4 die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers vor. Hier sind die Dachabflüsse bis zu einer Tiefe von 35 m einer schadlosen Versickerung im Bereich der öffentlichen Grünfläche zuzuführen. Die Versickerungsanlage ist mit einem Überlauf an die bestehende Kanalisation anzuschließen.

In den anderen Bereichen ist das anfallende Oberflächenwasser der Dächer mit einer Dachneigung größer 15° in eine Zisterne einzuleiten und für die Bewässerung der Gartenflächen sowie als Trinkwasserersatz für die Toilettenspülung zu verwenden. Bei Dächern mit einer Dachneigung zwischen 0 und 15° kann eine Zisterne eingebaut werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 25 l/m<sup>2</sup> waagrecht projizierter Dachfläche betragen.

### **6.1.8 Öffentliche Grünflächen, wie Parkanlagen und Spielplätze (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“**

Die zentrale öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage ist als Wiesenfläche mit gliedernden Einzelbäumen und Baumgruppen zu gestalten. Über einen Fußweg ist die Grünfläche erschlossen. Er ist in wassergebundener Bauweise auszubilden. An den Rändern zu den Bauflächen können die Erschließungsflächen gepflastert werden. Dort, wo Verkehrsflächen die Grünfläche schneiden, sind Baumgruppen mit je 4 Laubbäumen zu pflanzen. Auf Höhe des Baufeldes WA 8 kommt es zu einer Aufweitung der Parkanlage. Damit werden zusätzliche Flächen für Aufenthalt, Bewegung und Spiel angeboten.

#### **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“**

Es wird ein Spielplatz in einer Größe von zirka 2000 qm im nördlichen Bereich des Hallengrundstücks und auf nördlicher Grünfläche für das hausnahe Kinderspiel ausgewiesen. Weitere Spielmöglichkeiten bieten die verkehrsberuhigten Bereiche.

Der Kinderspielplatzbedarf ist im Spielflächenkonzept der Stadt Heidelberg von 1990 festgesetzt. Danach benötigt ein Kind 11 m<sup>2</sup> Nettospielfläche. Insgesamt wird es zirka 450 Kleinkinder, Kindergartenkinder, Grundschulkinder und Jugendliche bis zum 18. Lebensjahr geben. Das bedeutet eine notwendige Spiel- und Bewegungsfläche von 5000 qm. Auf das Furukawa Gelände selbst sind hierauf anrechenbar:

- Der ausgewiesene Spielplatz, der zirka 2000 qm groß werden soll und
- Weitere Bewegungsflächen auf Fußwegen, in verkehrsberuhigten Bereichen und auf öffentlichen Plätzen (z.B. Laufspiele, Dreirad fahren, Skaten o.ä.) von ca. 3000 qm, wenn nur die Hälfte der verkehrsberuhigten Bereiche und Parkanlagen angerechnet werden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept zielt ganz bewusst darauf ab, außer dem offiziellen, eingezäunten Spielplatz eine Vielzahl weiterer Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum anzubieten. Das Angebot wird durch die Spielplätze erweitert, die nach LBO als Kleinkinderspielflächen für die Bewohner in den einzelnen Quartieren zu schaffen sind.

Weitere umfangreiche Flächen, u.a. mit Bolzplatz für Jugendliche, stehen auf dem derzeit wenig genutzten 6000 qm großen Spielplatz nahe dem Plangebiet östlich der Fabrikstraße zur Verfügung. Dieser Spielplatz ist planungsrechtlich im bestehenden Bebauungsplan abgesichert.



### **6.1.9 Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

#### **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit**

An der Westgrenze des Sondergebietes, Grundstück Flurstück Nr. 21484/34, wird eine fußläufige Verbindung zwischen der neuen Bebauung und der Heinrich-Fuchs-Straße durch ein Gehrecht gesichert.

Hochtief Projektentwicklung GmbH hat sich als Eigentümer des Baugrundstückes WA 6 verpflichtet, im Kreuzungsbereich Heinrich-Fuchs-Straße/ Fabrikstraße eine Fläche von 400 qm von Bebauung freizuhalten. Diese Fläche soll als Platz bzw. Grünanlage gestaltet werden und hat die Funktion eines Scharniers zwischen Alt- und Neu-Rohrbach. Mit der Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche von 400 qm wird die Verpflichtung planungsrechtlich umgesetzt. Die Fläche bleibt Bestandteil des WA 6 und damit Bauland. Das Maß der baulichen Nutzung, festgesetzt durch GRZ und GFZ bleibt erhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche für die Öffentlichkeit wird durch die Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Diese Verpflichtung wurde mit dem Kaufvertrag an den Rechtsnachfolger Bethanien weitergegeben.

Die Begründung der Nutzungsrechte erfolgt durch Vertrag, durch Bestellung eines dinglichen Rechtes oder durch Baulast in einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren.

#### **Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger**

Im Plangebiet verlaufen mehrere Versorgungsleitungen der Stadtwerke, die durch Leitungsrecht gesichert werden.

### **6.1.10 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

„Im Plangebiet ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung nicht zulässig. Solche Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der Nachweis vorgelegt wird, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.“

#### **Begründung:**

Das gesamte Stadtgebiet von Heidelberg weist nach dem veröffentlichten Teilbericht Emissionen, Immissionen, Wirkungen, Ursachen des Luftreinhalteplans für den Großraum Mannheim – Heidelberg 1985 eine mittlere Luftverunreinigung auf. Dies ist durch die Smog-Verordnung für das Gebiet Rhein-Neckar von 1989 belegt. Zu dieser Belastung führen die hohen Emissionen im Rhein-Neckar Gebiet infolge der Konzentration von Industrie, Verkehr und Besiedlung. Verstärkt wird die Situation für Heidelberg durch vorherrschend austauscharme Wetterlagen.

In der Bauleitplanung ist daher Sorge zu tragen, dass die negativen Umweltbelastungen, die von dem Plangebiet ausgehen können, so gering wie möglich gehalten werden. Dies kann durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden. Einmal mit der Dachbegrünung. Damit ist es möglich, Stäube und Schadstoffe aus der Luft zu filtern, gleichzeitig wird Niederschlagswasser zurückgehalten und über die Evapotranspiration an die Umgebung zurückgegeben. Zum anderen kann die Verwendung bestimmter Brennstoffe, die hinsichtlich des Emissionsverhaltens bedenklich sind, ausgeschlossen werden.

#### **6.1.11 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Schallschutzgutachter Rekowski und Wolf kommen in ihrer schallschutztechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die Mischgebiete dank der abgestuften Übergangszonen eingehalten werden. Die Übergänge wurden schon im Kapitel über die Art der Nutzung beschrieben. Der Gewerbegebietsteil im Nordwesten dient als Sperrriegel gegenüber den bestehenden Industriegebieten. Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes (WA 7) wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_w'' \leq 60$  dB(A) tags und  $L_w'' \leq 45$  dB(A) nachts festgesetzt.

Im Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg von 1998 wird das Gebiet entlang der Fabrikstraße mit einer Immissionsbelastung von 60-65 dB(A) angegeben. Deshalb ist in diesem Bereich der Lärmpegelbereich III<sup>1</sup> ausgewiesen.

Daher werden entlang der Fabrikstraße passive Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

#### **6.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Diese Festsetzung umfasst Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücksflächen laut Planeintrag. Die Größensortierung der in den Straßenräumen zu pflanzenden Bäume muss dem Mindest-Standard: dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm bei mittelkronigen Bäumen, 18-20 cm bei großkronigen Bäumen entsprechen.

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung in bezug auf die gestalterische Wirkung und den Klimaschutz. Zur Förderung eines einheitlichen Bildes sollte ein Wechsel der Artenauswahl innerhalb eines Straßenzugs unterbleiben.

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind bedeutsame Gestaltungsmittel im Städtebau (optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums). Die positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für Gehölzbestände. Aus diesen Gründen ist für die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke die Anpflanzung von frei wachsenden, standortheimischen Gehölzen anzustreben. Bei einer entsprechenden Gestaltung können die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen vorhabensbedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds vermeiden bzw. mindern.

---

<sup>1</sup> Nach DIN 4109: Schallschutz im Hochbau. Das bedeutet, dass - abhängig von den jeweiligen Nutzungsarten - in den Innenräumen bestimmte Lautstärkepegel erreicht werden müssen. Im vorliegenden Fall zwischen 30 und 40 dB(A).

## 7 Durchführung und Kosten

### 7.1 Flächenbilanz

Bruttobaugebiet, davon	
Gewerbegebiet	2,51 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,27 ha
Mischgebiet	0,28 ha
Allgemeines Wohngebiet	4,8 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,16 ha
Sondergebiet	0,77 ha
Erschließungsflächen gesamt <sup>2</sup>	2,10 ha
Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz	0,69 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12,59 ha</b>

### 7.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Firma Hochtief Projektentwicklung hat im Jahr 2000 das Grundstück mit Ausnahme der bestehenden Firmengrundstücke von Furukawa (Flurstück Nr. 21484) und Case (Flurstück Nr. 21484/1) und des Straßengrundstücks Stichstraße Fabrikstraße (Flst. Nr. 21484/4) von der Firma Furukawa erworben. Einen Teilbereich der Gesamtfläche hat Hochtief an die Firma Epple & Kalkmann weiter veräußert, ein Grundstück Flurstück Nr. 21484/39 an Bethanien. Im Jahr 2005 hat die Firma E&K Quartier am Turm GmbH das restliche Betriebsgelände der Firma Furukawa in der Größe von ca. 16.000m<sup>2</sup> erworben und beabsichtigt hier eine Wohnbebauung mit ca. 150 Wohnungen in unterschiedlichen Bauformen einschließlich preisgünstigem Wohnen zu realisieren. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll gegenüber dem vorhandenen Gewerbe eine mit gewerblichen Flächen durchmischte Wohnnutzung entstehen.

### 7.3 Kosten

Die Firma Hochtief Projektentwicklung kaufte im September 2000 das Grundstück von Furukawa und schloss im März 2001 mit der Stadt Heidelberg einen städtebaulichen Vertrag. Damit verpflichtete sich der Vorhabenträger zur Bebauung der Grundstücke mit Wohn- und Gewerbebauten, zur Herstellung der Erschließung, zur Anlage von Grünflächen und zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit Spielflächen. Insoweit wird auf den Vertrag verwiesen.

## II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg

### 1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Vorgaben hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Dacheindeckungen sollen eine Einheitlichkeit in der Straßenansicht bzw. der Dachlandschaft gewährleisten.

## **2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **Einfriedigungen**

Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk auf der Grundstücksgrenze (Grenze zwischen privatem und öffentlichem Bereich) dienen dem optischen Erhalt der historischen Rasterstruktur. Sie sind in Baufeldern festgesetzt, in denen historische Fassaden erhalten und in eine Neubebauung integriert sind sowie in der städtebaulich bedeutsamen Sichtachse Wasserturm – Furukawa-Neubebauung.

Die Gestaltungsvorgaben für die übrigen Vorgartenbereiche sollen eine Homogenität auf der Grenze zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der privaten Grundstücksfläche sowie gestalterische Mindestqualitäten gewährleisten.

### **Stellplätze für Müllstandorte**

Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf nicht überbaute Grundstücksflächen dienen der landschaftlichen Einbindung sowie der inneren Gestaltung des Gebiets.

Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt