

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
Heidelberg "Rohrbach - Quartier am  
Turm, Ecke Franz -Kruckenberg-Straße /  
Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße"  
hier:  
- Zustimmung zum Entwurf  
- Beschluss über die öffentliche  
Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 09. Februar 2007

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Rohrbach	06.12.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	16.01.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	08.02.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A1 zur Drucksache 0150/2006/BV) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heidelberg "Rohrbach - Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 23. Oktober 2006 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 25.10.2006, bestehend aus - Lageplan - Freiflächenplan - Fassaden und Schnitte Baufeld 7 - Fassaden und Schnitte Baufeld 4 - Ansichten und Grundrisse Baufeld 1 und 3 - Ansichten, Schnitte und Grundrisse Baufeld 5 - Ansichten, Schnitte und Grundrisse Baufeld 5 Mitte - Ansichten, Schnitte und Grundrisse Baufeld 5 Süd - Schnitt Baufeld 2 - Ansicht Fabrikstraße Baufeld 2 - Grundriss Fabrikstraße Baufeld 2 - Teilgrundriss EG Fabrikstraße Baufeld 2 - Teilgrundriss 1. OG Fabrikstraße Baufeld 2 - Ansichten Baufeld 1 - Grundriss Baufeld 1 - Schnitt Baufeld 1
A 1.1	Plan Tiefgarage M 1:500
A 2	Bisher eingegangene Stellungnahmen: A 2.1: Stellungnahme Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie –UVP-Leitstelle – Stellungnahme vom 10.07.2006 A 2.2: Stellungnahme Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31, Herr Dr. Karl Friedrich Raqué, Stellungnahme vom 04.07.2006 A 2.3: Stellungnahme Stadtwerke Heidelberg AG, Stellungnahme vom 05.07.2006 und vom 13.12.2005 A 2.4: Stellungnahme Polizeidirektion Heidelberg, Sachgebiete Verkehr und Prävention, Stellungnahme vom 18.07.2006
A 3	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 4	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 25.10.2006 mit Anlagen A 4.1: Besonnungs- und Verschattungsstudie A 4.2: Verkehrsstudie zur geplanten Tiefgaragenausfahrt an der Felix-Wankel-Straße

## Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 06.12.2006

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 06.12.2006

### 2 **Vorhaben- und Erschließungsplan Heidelberg „Rohrbach – Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenberg-Straße / Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße“**

hier:

- **Zustimmung zum Entwurf**
  - **Beschluss über die öffentliche Auslegung**
- Beschlussvorlage 0150/2006/BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit Schreiben vom 28.11.2006 zugesandt.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt stellt an den Plänen den Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan vor und beantwortet die Fragen des Bezirksbeirates.  
Es ist vorgesehen, im Februar/März 2007 die Pläne öffentlich auszulegen.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Dr. Röper, Bezirksbeirat Stein, Bezirksbeirat Hetzel, Kinderbeauftragte Hirscher, Bezirksbeirat Fuchs-Sander, Bezirksbeirat Dr. Blaschkowski, Bezirksbeirat Breer.

Folgende Punkte werden vorgetragen:

- Tiefgarage  
Die Anzahl der Plätze ist bereits heute zu gering. Viele Anwohner/innen parken auf der Straße. Es wird angeregt, verstärkt Kontrollen durchzuführen.  
Es sollten mindestens zwei Stellplätze für das Modell CarSharing zur Verfügung gestellt werden.
- Radwegplanung  
Die Rad- und Fußwegachse soll ungehindert durch die Franz-Kruckenberg-Straße/Im Bosseldorn diagonal verlaufen. Die Ausfahrt der Tiefgarage soll deswegen verlegt, die Bordsteine abgesenkt und der Fuß- und Radweg markiert werden.
- Fahrradabstellplätze  
Die Stellplätze für Fahrräder sollten diebstahlfest verankert werden. Die Stellfläche vor den Eingangsbereichen ist nicht ausreichend genug. Eine zusätzliche Stellfläche (für mindestens 50 Fahrräder) könnte am Mendelssohn-Platz platziert werden.
- Die baulich vorgezogene „Nase“ an der Ecke Franz-Kruckenberg-Straße / Felix-Wankel-Straße soll lastkraftwagenverträglich umgebaut werden.

Bezirksbeirat Hetzel stellt folgende **Anträge:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zwei der vorgesehenen oberirdischen Stellplätze an der Felix-Wankel-Straße für organisiertes Auto-Teilen (CarSharing, Stadtmobil) zu reservieren. Die anderen Stellplätze sollen als Kurzzeitstellplätze für Besucher ausgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: mit 12 : 00 : 01 Stimmen angenommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einfahrt zur Tiefgarage so weit nach Osten zu verschieben, dass die Radfahrer/innen auf der Haupt- Fuß- und Radwegachse über Franz-Kruckenberg-Straße und Im Bosseldorn diesen Weg ungehindert benutzen können. Hierzu soll der Radweg in diagonalen Strecke und ohne Bordsteinkanten zwischen dem Anschluss auf der nördlichen Seite der Felix-Wankel-Straße mit der Franz-Kruckenberg-Straße geführt werden, so dass diese attraktive Verbindung nicht unterbrochen wird. Die Radwegpassage über die Felix-Wankel-Straße soll abmarkiert werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Förderung des Radverkehrs auf dem Baugebiet mindestens 50 Fahrradstellplätze an geeigneter Stelle einzurichten. Diese sollen entweder überdacht und mit geeigneten Bügeln zum sicheren Anschließen der Fahrräder versehen oder als abschließbare Fahrradgarage errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: mit 08: 00 : 05 Stimmen angenommen.

Danach lässt der Vorsitzende über die Beschlussvorlage abstimmen.

Die Mitglieder des Bezirksbeirates stimmen der Beschlussvorlage unter der Voraussetzung zu, dass die vorgenannten Anträge berücksichtigt werden.

### **Neue Beschussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach**

*Der Bezirksbeirat empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A1 zur Drucksache 0150/2006/BV) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heidelberg „Rohrbach – Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 23. Oktober 2006 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*
4. ***Die Verwaltung wird beauftragt, zwei der vorgesehenen oberirdischen Stellplätze an der Felix-Wankel-Straße für organisiertes Auto-Teilen (CarSharing, Stadtmobil) zu reservieren. Die anderen Stellplätze sollen als Kurzzeitstellplätze für Besucher ausgewiesen werden.***
5. ***Die Verwaltung wird beauftragt, die Einfahrt zur Tiefgarage so weit nach Osten zu verschieben, dass die Radfahrer/innen auf der Haupt- Fuß- und Radwegachse über Franz-Kruckenbergs-Straße und Im Bosseldorn diesen Weg ungehindert benutzen können. Hierzu soll der Radweg in diagonaler Strecke und ohne Bordsteinkanten zwischen dem Anschluss auf der nördlichen Seite der Felix-Wankel-Straße mit der Franz-Kruckenbergs-Straße geführt werden, so dass diese attraktive Verbindung nicht unterbrochen wird. Die Radwegpassage über die Felix-Wankel-Straße soll abmarkiert werden.***
6. ***Die Verwaltung wird beauftragt, zur Förderung des Radverkehrs auf dem Baugebiet mindestens 50 Fahrradstellplätze an geeigneter Stelle einzurichten. Diese sollen entweder überdacht und mit geeigneten Bügeln zum sicheren Anschließen der Fahrräder versehen oder als abschließbare Fahrradgarage errichtet werden.***

.....  
**Hans Joachim Schmidt**  
Vorsitzender

**Ergebnis:** beraten mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Bauausschusses vom 16.01.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 16.01.2007

4 nö **Vorhaben- und Erschließungsplan Heidelberg „Rohrbach – Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenberg-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße“**

hier:

- **Zustimmung zum Entwurf**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage 0150/2006/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Weirich, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Hommelhoff

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Stellplatzangebot
- Verlauf Fahrradweg
- Fahrradständer
- Berechnung der zugrundeliegenden GFZ

Frau Stadträtin Spinnler regt an, den Antrag des Bezirksbeirates Rohrbach „zwei der oberirdischen Stellplätze an der Felix-Wankel-Straße für organisiertes Auto-Teilen (CarSharing, Stadtmobil) zu reservieren. Die anderen Stellplätze sollen als Kurzzeitstellplätze für Besucher ausgewiesen werden“ weiter zu prüfen.

Herr Erster Bürgermeister sagt dies zu.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A1 zur Drucksache 0150/2006/BV) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heidelberg "Rohrbach - Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenberg-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 23. Oktober 2006 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit  
Arbeitsauftrag

## Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 08.02.2007

- 4 **Vorhaben- und Erschließungsplan Heidelberg „Rohrbach – Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenberg-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße“**  
hier:  
- **Zustimmung zum Entwurf**  
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
Beschlussvorlage 0150/2006/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit dem Prüfauftrag aus dem Bauausschuss, ob zwei der oberirdischen Stellplätze an der Felix-Wankel-Straße für organisiertes Auto-Teilen (CarSharing, Stadtmobil) reserviert und die anderen Stellplätze als Kurzzeitstellplätze für Besucher ausgewiesen werden können zur Abstimmung.

### **Beschluss des Gemeinderates:** (Ergänzungen fett-gedruckt)

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A1 zur Drucksache 0150/2006/BV) zu.*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heidelberg "Rohrbach - Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenberg-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 23. Oktober 2006 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*
- 4. Es wird geprüft, ob zwei der oberirdischen Stellplätze an der Felix-Wankel-Straße für organisiertes Auto-Teilen (CarSharing, Stadtmobil) reserviert und die anderen Stellplätze als Kurzzeitstellplätze für Besucher ausgewiesen werden können.**

gez.

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Ergänzungen  
Enthaltung 1

## 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:
SL5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Das Vorhaben soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche realisiert werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.
SL 12 MO 7 AB 9	+	<b>Ziel/e:</b> Stärkere Funktionenmischung „Stadt der kurzen Wege“ Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten <b>Begründung:</b> Innerhalb des Vorhabens soll eine Funktionenmischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung erfolgen. Durch die Lage des Vorhabens nahe des Rohrbacher Zentrums können viele Wege zu Fuß zurück gelegt werden. Die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit dem S-Bahnhof Kirchheim/Rohrbach und der Buslinie in der Fabrikstraße Mannheimer Straße als gut zu bezeichnen.
WO2	+	<b>Ziel/e:</b> Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, <b>Begründung:</b> Das Projekt sieht in Teilen die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum vor.

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

Es liegen keine Zielkonflikte vor.

### **Begründung:**

Die Firma E&K Quartier am Turm GmbH hat im Stadtteil Rohrbach das restliche Betriebsgelände der Firma Furukawa an der Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße / Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße (Flurstück 21484) in der Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup> erworben und beabsichtigt, hier eine Wohnbebauung mit circa 150 Wohnungen in unterschiedlichen Bauformen einschließlich preisgünstigen Wohnens zu realisieren. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll gegenüber dem vorhandenen Gewerbe eine mit gewerblichen Flächen durchmischte Wohnnutzung entstehen. Die gewerblichen Nutzflächen umfassen circa 2.000 m<sup>2</sup>, aufteilbar in 10-15 Einheiten.

Die städtebauliche Ausprägung der Bebauung soll sich an der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Baufelder orientieren.

Die äußere Erschließung des Baufeldes ist von drei Seiten aus über die Fabrikstraße, die Felix-Wankel-Straße und die Franz-Kruckenbergs-Straße möglich. Die Haupteinschließung ist jedoch vom Westen beziehungsweise Norden vorgesehen. Die innere Erschließung des Baufeldes ist

wie in den bereits bebauten Bereichen fußläufig geplant. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit cirka 160 Stellplätzen untergebracht werden.

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans („Bebauungsplan „Sickingenstraße, Änderung im Bereich der Flurstücke 21484, 21484/13, südliche Teilfläche 21484/1 und 21484/4 (Furukawa)“ nicht vereinbar, da dieser für die Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Die Firma E&K Quartier am Turm GmbH ist daher an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB herbeigeführt werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Um die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück auszuloten, wurde im Vorfeld des Antrages seitens des Investors eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Als Grundlage für die weitere Planung wurde der Entwurf des Architekten Simon Fellmeth ausgewählt, der in dem seitens des Investors zu erarbeitenden Vorhaben- und Erschließungsplan noch ausgearbeitet werden muss.

Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist überwiegend der Vorhabenträger. Im Rahmen des noch zu schließenden Durchführungsvertrags muss der Vorhabenträger bestätigen, dass er „bereit und in der Lage“ ist das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum zu verwirklichen.

## **2. Verfahren**

Der Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 13.10.2005 durch den Gemeinderat gefasst.

### **2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Beteiligungen erfolgten gemeinsam in einer Informationsveranstaltung am 28.06.2006 und durch öffentliche Auslegung im Technischen Bürgeramt im Zeitraum vom 14.06.2006 bis 07.07.2006. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 14.06.2006 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht. Die Anregungen sind in die Planung eingeflossen.

Während der Informationsveranstaltung wurden Anregungen zu den Themenbereichen

- Höhenentwicklung und Belichtungs- bzw. Verschattungssituation im Bereich der Ostfassade der Stadtvilla im Einmündungsbereich Georg-Mechtersheimer-Straße / Franz-Kruckenbergs-Straße (Grundstück 21484/23)
- Tiefgaragenzufahrten und Verkehr in der Felix-Wankel-Straße vorgetragen.



### **Behandlung der Stellungnahme zur Höhenentwicklung und zur künftigen Belichtungs- beziehungsweise Verschattungssituation im Bereich der gegenüberliegenden Bebauung Georg-Mechtersheimer-Straße (Grundstück 21484/23)**

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die künftige Belichtungssituation der gegenüberliegenden Stadtvilla überprüft<sup>1</sup>:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Frühjahr, Sommer und Herbst keine nennenswerte Verschattung stattfindet und die Sonne die betreffende Fassade ab den frühen Morgenstunden auch im Erdgeschoss bescheint. Die Situation im Winter (Wintersonnenwende am 21.12.) ist für die betreffende Fassade nicht relevant, da die Sonne im Südosten aufgeht und der Schatten der geplanten Bebauung vollständig neben dem untersuchten Gebäude liegt.

Ein weiteres Kriterium für eine "ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung" sind die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Diese werden im untersuchten Bereich deutlich unterschritten, so dass die Belange der (gegenüberliegenden) Nachbarn hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung in hohem Maße berücksichtigt werden.

### **Behandlung der Stellungnahme zur Tiefgaragenausfahrt und zur verkehrlichen Situation in der Felix-Wankel-Straße**

Die künftige Verkehrssituation und die Situation der geplanten Tiefgaragenzufahrt in der Felix-Wankel-Straße wurden gutachterlich überprüft.<sup>2</sup>

Mangels fehlender Verkehrsdaten wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, Verkehrsplanung am Dienstag, den 18.07.2006 in der Zeit von 6:00 Uhr bis 9:00 Uhr und von 15:30 Uhr bis 18:00 Uhr im Bereich der Einmündung Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße eine Verkehrserhebung durchgeführt.

Die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist ca. 80 m von der Einmündung Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße und ca. 15 m von der Einmündung Franz-Krukenberg-Straße / Felix-Wankel-Straße entfernt.

Es sind cirka 150 bis 160 Stellplätze geplant; für die verkehrliche Überprüfung wurde im Sinne eines Sicherheitszuschlages von 200 Stellplätzen in der Tiefgarage ausgegangen. Es wurde überprüft, ob die Felix-Wankel-Straße den zusätzlichen Verkehr der Tiefgarage aufnehmen kann. Dabei wurde angenommen, dass in den täglichen Spitzenverkehrszeiten ca. 60% der Tiefgaragenplätze verlassen beziehungsweise angefahren werden.

Die Beurteilung wurde entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, Fassung 2005) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, (Kapazitätstabellen) durchgeführt. Für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde wurden jeweils die Grundkapazität und die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge aus der Tiefgarage ermittelt und gegenübergestellt. Dabei zeigt sich, dass die jeweilige Grundkapazität bei weitem nicht erreicht wird und weder in der morgendlichen noch in der abendlichen Spitzensstunde mit Behinderungen oder Störungen zu rechnen ist.

---

<sup>1</sup> Besonnungs – und Verschattungsstudie vom 25.07.2006, Ingenieurbüro NACHTRIEB & WEIGEL, Speyer

<sup>2</sup> Verkehrsstudie zur geplanten Tiefgaragenausfahrt an der Felix-Wankel-Straße vom 25.07.2006, Ingenieurbüro NACHTRIEB & WEIGEL, Speyer

## **Zusammenfassende Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung**

Der Sinn und die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung besteht in erster Linie darin, dass die planende Gemeinde möglichst viele Informationen zu dem Planverfahren zusammenträgt und somit zu einem umfassenden Abwägungsmaterial gelangt. Hierdurch soll die Qualität der Planung insgesamt verbessert werden. Sofern sich beim Zusammentragen des Abwägungsmaterials Nutzungs- oder Interessenkollisionen ergeben, muss die Gemeinde im weiteren Verfahren darüber entscheiden.

Folgende Belange sprechen grundsätzlich für das Vorhaben:

- Es ist unumstritten, dass in Heidelberg ein erhöhter Bedarf an Wohnungen besteht.
- Es ist unbestritten, dass durch die Bebauung des bislang gewerblich genutzten und mit einer Halle bebauten Grundstücks eine neue Situation geschaffen wird. Ein gewisses Einfügen des neuen Baukörpers in das Ortsbild kann neben der Dachform auch durch andere architektonische Mittel wie der Gliederung des Baukörpers beziehungsweise der Fassade und der Materialität des Baukörpers erreicht werden.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Innenentwicklung eines der wesentlichen, übergeordneten Ziele der städtebaulichen Entwicklung in Heidelberg ist. Damit soll der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden. Die neu projektierten Wohngebäude sind ein solches Beispiel der Innenentwicklung.
- Aus Umweltgesichtspunkten stellt das Vorhaben keinen Eingriff dar, da das in Anspruch genommene Areal gegenwärtig fast voll bebaut beziehungsweise versiegelt ist.
- Das Vorhaben wird in einer integrierten Lage errichtet, das Grundstück verfügt über eine gute Verkehrsanbindung.

Die vorgenannten Belange und der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten sind, sprechen aus Sicht der Verwaltung dafür, das Vorhaben weiterzuführen.

### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs.1 BauGB)**

Mit Schreiben vom 12.06.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

<p><b>Fachbehörde 1      Anlage 2.1</b> <b>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle –</b> Stellungnahme vom 10.07.2006</p>
--

#### **Untere Wasserrechtsbehörde:**

Da die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, wird vorgeschlagen, die Dachneigung aller Gebäude so zu wählen, dass eine extensive Dachbegrünung flächendeckend umgesetzt werden kann.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° flächig extensiv zu begrünen sind. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen. Eine flächendeckende Begrünung von allen Dächern ist nicht vorgesehen, da aus stadtgestalterischen Gründen und in Anlehnung an die Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" Pultdächer und geneigte Dächer mit einer größeren Dachneigung vorgesehen sind.

### **Untere Bodenschutzbehörde:**

Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen und zur Notwendigkeit, die Erdarbeiten gutachterlich begleiten zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im Kellergeschoss zu treffen sind.

### **Behandlung der Stellungnahme**

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Belastung wie folgt aufgenommen:  
Im Mischgebiet entlang der Felix-Wankel-Straße sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Es sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von Schadstoffen in die Kellergeschosse verhindern. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist Kontakt mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Heidelberg aufzunehmen.

#### **Fachbehörde 2**

**Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31, Herr Dr. Karl-Friedrich Raqué,**  
Stellungnahme vom 04.07.2006

#### **Anlage 2.2**

Keine Bedenken; aus Sicht des Naturschutzes wird die vorgesehene Planung begrüßt. Es wird angeregt, bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einheimische, Beeren tragende Straucharten zu achten.

### **Behandlung der Stellungnahme:**

Der landschaftsplanerische Beitrag des Projektbüros Stadtlandschaft empfiehlt einheimische Arten u.a. die Anpflanzung von Apfel-, Kirsch- und Maulbeerbäumen sowie Hainbuche und Liguster als Heckenpflanzen.

#### **Fachbehörde 3**

**Stadtwerke Heidelberg AG**  
Stellungnahme vom 05.07.2006 und vom 13.12.2005

#### **Anlage 2.3**

### **Elektrizität**

Auf vorhandene Leitungen und deren Rückbau wird hingewiesen. Bei Baumpflanzungen, insbesondere entlang der Fabrikstraße, ist ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden und geplanten Kabelanlagen einzuhalten. Durch den Einbau von Wurzelschutzmaßnahmen kann der Mindestabstand auf 1,50 m verringert werden.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Fabrikstraße sind beim Einbau von Wurzelschutzmaßnahmen möglich. Die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung wird mit den Stadtwerken Heidelberg abgestimmt.

### **Fernwärme**

Hinweis auf die vorhandene Fernwärmeleitung im Bereich der Franz-Kruckenbergs-Straße und der Fabrikstraße.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Die Leitungstrassen wurden entsprechend der Vorgabe der Stadtwerke Heidelberg als Fläche für Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

### **Wasser**

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über eine zentrale Übergabestation. Leitungsverlegungen sowie Leistungsabrechnung der Abnehmer innerhalb des Gebietes sind Aufgaben des Investors. Es wird darauf hingewiesen, dass die weitere Planungsphase mit der Stadtwerke Heidelberg AG abzustimmen ist.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Die Hinweise bezüglich der Wassererschließung sind nicht bebauungsplanrelevant.

**Fachbehörde 4**

**Anlage 2.4**

**Polizeidirektion Heidelberg, Sachgebiete Verkehr und Prävention,**  
Stellungnahme vom 18.07.2006

### **Verkehrspolizeiliche Beurteilung**

Bedenken hinsichtlich des Stellplatzangebotes von ca. 150 Stellplätzen in der Tiefgarage. Es wird bezweifelt, dass die Stellplätze ausreichen, um den vorhandenen Fahrzeugbestand unterzubringen. Es wird angeregt, das Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr erheblich zu erweitern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erreichbarkeit der Gebäude mit dem Kraftfahrzeug möglich sein soll und deshalb ein Querschnitt der inneren Wege von 3,0 m – 3,5 m zwingend erforderlich ist. Die Wege, die der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorbehalten sind, sollten einen Mindestquerschnitt von 2,0 m – 2,5 m aufweisen.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen wird das Stellplatzangebot in der Tiefgarage circa 150 bis 160 Stellplätze bereitstellen. Darüber hinaus stehen circa 17 Stellplätze auf dem südlich angrenzenden Baufeld "WA 4" zur Verfügung und circa 10 Stellplätze im Bereich des Mischgebietes entlang der Felix-Wankel-Straße. Optional kann auch ein untergeordneter Teil der Stellplätze auf dem westlich angrenzenden Grundstück des Vorhabenträgers ("WA 7") untergebracht werden.

Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten voraussichtlich etwas unterhalb der im Vorentwurf genannten Anzahl liegen und die gewerblichen Flächen von ursprünglich 1.800 m<sup>2</sup> auf circa 1.200 m<sup>2</sup> reduziert.

Allgemein entspricht die vorliegende Konzeption des ruhenden Verkehrs der Gesamtkonzeption "Quartier am Turm" und zielt auf ein hochwertiges, weitgehend verkehrsfreies Wohnquartier.

Angesichts der hervorragenden Erschließung durch den ÖPNV (Bushaltestellen, Straßenbahn und S-Bahn in fußläufiger Entfernung) sind die angebotenen Stellplatzmöglichkeiten ausreichend. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich im Bereich der Felix-Wankel-Straße zugunsten der gewerblichen Nutzung wenige oberirdische Kurzzeitparkstände denkbar.

Die inneren Wohnwege sollen nicht mit dem Kfz befahren werden. Eine Befahrbarkeit für Rettungsdienste und Feuerwehr wird gewährleistet.

### **Kriminalpräventive Beurteilung**

Allgemeine Anregungen und Vorschläge zur informellen Sozialkontrolle, zur Beleuchtung/Bepflanzung, zu Kraftfahrzeugen, Stellplätzen und Tiefgaragen, zu Fahrrädern, zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen, zu Graffiti und zur kostenlosen Architekten- und Bauherrenberatung.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Die Vorschläge betreffen weitgehend die Erschließungs-, Grün- und Ausführungsplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant.

### **Umweltbezogene Stellungnahmen**

Die bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind der Drucksache als Anlage (Anlage 2.1 und 2.2) beigelegt, sie sind nach den neuen Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

## **3. Weiteres Verfahren**

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des zum Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Ergänzend zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- Das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen;
- Die landespflegerischen Maßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten;
- Die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen;
- Einen definierten Anteil von kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen;
- Die Erdgeschossfläche im Umfang von circa 100 m<sup>2</sup> des Wohngebäude im WA 7 für einen Gemeinschaftsnutzung kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

### **Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Rohrbach wurde in der Sitzung am 22. März 2006 mittels einer Informationsvorlage und in der Sitzung am 20. Juli 2006 mündlich über den Verfahrensstand, das städtebauliche Konzept und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan informiert.

gez.  
Beate Weber