

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Rohrbach "Ehemalige
Waggonfabrik Fuchs"**
- Ergebnis der öffentlichen Planauslegung
- Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss nach § 10
Baugesetzbuch

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	08.01.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	30.01.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Information der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu (Anlagen 2 und 3 zur Drucksache).*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplan Rohrbach – Ehemalige Waggonfabrik Fuchs in der Fassung vom 24. Oktober 2007 zu (Anlage 4 zur Drucksache) und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.*
3. *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Rohrbach – Ehemalige Waggonfuchs in der Fassung vom 24.10.2006, gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg als Satzung.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Prüfung der Stellungnahmen
A 2	Stellungnahmen zur Offenlage
A 3	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
A 4	Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2007
A 5	Begründung in der Fassung vom 24.10.2007

I. 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 3	+	Stärkung des Stadtteilzentrums als Versorgungs- und Identifikationsraum
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Das Vorhaben soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche realisiert werden.
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
MO 7	+	Stadt der kurzen Wege
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
		Begründung: Im Plangebiet soll eine Funktionsmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen erfolgen.
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen
		Begründung: Teile des Plangebiets sehen preisgünstigen Wohnraum vor.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1 Anlass

Mit der sukzessiven Bebauung der einzelnen Baufelder auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“, Änderung im Bereich der Flurstücke Nummer 21484, 21484/13, südliche Teilfläche 21484/1 und 21484/4 (Furukawa), der von Hochtief Projektentwicklung GmbH geplanten Verlagerung der Kindertagesstätte mit Spielplatz in die alte Waggonhalle sowie der gänzlichen Betriebsaufgabe der Firma Furukawa und dem damit verbundenen Wunsch der Investoren, hier eine Wohnbebauung mit circa 150 Wohnungen in unterschiedlichen Bauformen zu realisieren, kamen weitere Änderungswünsche. Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Gemäß Paragraph 4a Absatz 2 Baugesetzbuch fanden nach Information und entsprechenden Beschlüssen des Gemeinderates aufgrund der veränderten Plankonzeption im Zeitraum vom 21.07.–20.08.2006 und vom 24.05.–27.06.2007 weitere Planoffenlagen statt.

Im Juli 2006 beschloss der Gemeinderat, dass die Kindertagesstätte und der Kinderspielplatz, zu deren Herstellung der Investor verpflichtet ist, auf dem Gelände der ehemaligen Waggonhalle statt auf dem benachbarten unbebauten Grundstück realisiert werden sollen. Aufgrund der zukünftigen sensiblen Nutzungen „Kindertagesstätte und Spielplatz“ wurde die Durchführung vertiefender Bodenuntersuchungen erforderlich.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse können die Kindertagesstätte und der Kinderspielplatz aus Sicht des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie unter Berücksichtigung folgender Punkte errichtet werden:

- Die Auffüllschicht ist im Bereich der zukünftigen Freiflächen beziehungsweise Kinderspielflächen 50 Zentimeter tief auszukoffern und mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen. Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- Der bei der Nutzungsänderung erhaltene Hallenboden ist mit einer Ausgleichsschicht zu versehen.
- Sandspielkästen, die auf der Freifläche errichtet werden sollen, sollen unterhalb der Nutzsandschicht eine Drainageschicht aus Grobkies, rund, haben, die auch die Funktion einer Grabesperre für die Kinder erfüllt. Außerhalb der Sandspielkästen muss das Graben durch Pflasterung, Balkenlage oder ähnliches verhindert werden.

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie weist darauf hin, dass, sofern man die Auffüllschicht (zwischen 1,3 Meter und 2,8 Meter) nicht völlig entfernt, das Grundstück im Bodenkataster verbleibt. Im Bebauungsplanentwurf vom 24.10.2007 wird daher die Fläche als Ablagerung (Paragraph 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch) gekennzeichnet. Des Weiteren wird auf Altlasten hingewiesen.

2 Verfahren und Abwägung

Im Rahmen der aufgrund vorheriger Planänderungen erforderlichen erneuten Offenlage im Zeitraum vom 24.05.–27.06.2007 und der erneuten Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat sich kein Änderungs- beziehungsweise Überarbeitungsbedarf in Bezug auf den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.03.2007 ergeben. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen, die ohne Auswirkungen auf den Inhalt des Planes sind, vorgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von drei Bürgern Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen sind als Anlage 2 der Vorlage beigefügt. Eine Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in Anlage 3 enthalten.

Der Bebauungsplanentwurf Rohrbach „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.10.2007 können gemäß der Beschlussvorschläge 2 und 3 als Satzungen beschlossen werden.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

gez.

Dr. Eckart Würzner