

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Rohrbach - Am  
Holbeinring"  
hier: Aufstellungsbeschluss und  
Veränderungssperre**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 06. Juli 2009

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	10.06.2009	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Rohrbach	25.06.2009	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	02.07.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 16 Absatz 1 Baugesetzbuch eine Veränderungssperre als Satzung (Anlage 2 zur Drucksache) im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Lageplan Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ und der Veränderungssperre
A 02	Satzung Veränderungssperre im Gebiet des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“

## **Sitzung des Bauausschusses vom 10.06.2009**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.06.2009

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.06.2009

### 1 **Bebauungsplan „Rohrbach – Am Holbeinring“ hier: Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre** Beschlussvorlage 0170/2009/BV

Von Seiten des Bezirksbeirates wird keine Befangenheit angezeigt. Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert die wesentlichen Punkte aus der Beschlussvorlage und beantwortet die Fragen des Bezirksbeirates.

#### Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Kaltschmidt, Bezirksbeirat Maucher, Bezirksbeirat Maisel, Bezirksbeirätin Ziegler, Bezirksbeirat Stein, Bezirksbeirat Hetzel, Bezirksbeirat Fuchs-Sander, Bezirksbeirat Knauber, Bezirksbeirätin Weidenheimer, Bezirksbeirat Hoffmann, Bezirksbeirätin Hackbusch, Bezirksbeirat Klouda, Kinderbeauftragte Hirscher, Bezirksbeirat Dr. Blaschkowski.

Folgende Punkte werden vorgetragen:

- Die Bebauungsdichte soll nicht der Bebauung am „Quartier am Turm“ gleichen.
- Der Spielplatz soll erhalten bleiben.
- In die Ausschreibung sollte der Erhalt der Grünfläche/des Parks sowie eine lockere/offene Bebauung aufgenommen werden.
- Veränderungen beim Verkehrsaufkommen/Verkehrsströme sind zu berücksichtigen.
- Hat der Bebauungsplan Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum REWE?

Bezirksbeirätin Weidenheimer stellt den **Antrag:**

Der Bezirksbeirat Rohrbach stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung **unter der Voraussetzung** zu, dass die Dichte der Bebauung nicht der des benachbarten Baugebietes „Quartier am Turm“ gleicht. Die Bebauung soll aufgelockert und mit mehr öffentlicher Grünfläche versehen werden.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen

#### **Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
2. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 16 Absatz 1 Baugesetzbuch eine Veränderungssperre als Satzung (Anlage 2 zur Drucksache) im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“.*
3. **Die Dichte der Bebauung soll nicht der Bebauung des benachbarten Baugebietes „Quartiers am Turm“ gleichen. Die Bebauung soll aufgelockert und mit mehr öffentlicher Grünfläche versehen werden.**

gezeichnet  
Hans-Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en

## Sitzung des Gemeinderates vom 02.07.2009

Ergebnis der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 02.07.2009

- 6 **Bebauungsplan „Rohrbach – Am Holbeinring“**  
**hier: Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre**  
Beschlussvorlage 0170/2009/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft die Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach zur Abstimmung auf:

### **Beschluss des Gemeinderates:**

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 16 Absatz 1 Baugesetzbuch eine Veränderungssperre als Satzung (Anlage 2 zur Drucksache) im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“.*
- 3. Die Dichte der Bebauung soll nicht der Bebauung des benachbarten Baugebietes „Quartiers am Turm“ gleichen. Die Bebauung soll aufgelockert und mit mehr öffentlicher Grünfläche versehen werden.**

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Ergänzung

## A. 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 SL 6	+	<p>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen.</p> <p><b>Begründung:</b> Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armee Gelände der US-Army in integrierter Lage. Auf dem Gelände östlich der Fabrikstraße wird eine bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung durch Wohnbebauung ersetzt. Mit den Bauvorhaben soll eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
WO 1 WO 2	+	<p>Wohnraum für alle, mehr preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt.</p> <p><b>Begründung:</b> Durch die Konversion der derzeit für die Unterbringung von Angehörigen der US-Army genutzten Liegenschaft und der durch großflächigen Einzelhandel genutzten Fläche zu Wohnen entsteht in günstiger Lage durch die Umsetzung des Baulandmanagements auch neuer preisgünstiger Wohnraum.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
MO 7 MO 6	+	<p>„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr</p> <p><b>Begründung:</b> Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Rohrbach inmitten eines Gebiets mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung und ÖV-Erschließung.</p>

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

keine

## B. Begründung:

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst das Straßengeviert Fabrikstraße / Sickingenstraße / Römerstraße und Am Rohrbach. Die Grundstücke östlich der Brechtelstraße befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben). Dort befinden sich insgesamt 8 Gebäude mit jeweils 24 Wohneinheiten, die in der Vergangenheit den Angehörigen der in Heidelberg stationierten US-Militärs zur Verfügung gestellt wurden. Diese Gebäude werden seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt und stehen leer. Die US-Administration beabsichtigt noch in diesem Jahr die Gebäude an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurückzugeben. Hierdurch eröffnet sich die Möglichkeit diesen Bereich einer zivilen Nutzung zuzuführen.

Die insgesamt 6 Grundstücke westlich der Brechtelstraße befinden sich in Privateigentum und werden gewerblich genutzt. Eines dieser Grundstücke ist im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg, dort befindet sich eine größere Transformatorenstation die nicht verlegt werden kann. Ein weiteres Grundstück wird durch die Firma REWE für einen Einzelhandelsmarkt genutzt, dieser soll in das Nahversorgungszentrum Rohrbach verlagert werden.

Der gesamte Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sickingenstraße mit Bau- und Verkehrsflächen beiderseits der Straßenverbindung Rohrbach – Kirchheim“ (Rechtskraft 13.06.1969). Dieser setzt für den Bereich der Wohnbebauung ein reines Wohngebiet (WR) mit vier bis acht Vollgeschossen fest.

Zur Sicherung kommunaler Interessen und der Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist über die zukünftige Nutzung der Grundstücke zu entscheiden. Auf Grund der Lage der Liegenschaft inmitten eines Wohngebiets bzw. zu Wohnnutzung umzuwandelnder Gewerbeflächen, bietet sich für dieses Gelände ebenfalls die Ausweisung eines Wohngebiets an. Die beabsichtigten Umnutzungen der Grundstücke des Armeegeländes und des westlich davon gelegenen Einzelhandelsmarktes geben Anlass die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen (Furukawa) und Neubau eines Wohnquartiers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“ von 1969 verbliebenen Flächen städtebaulich neu zu ordnen, aufzuwerten und das notwendige aktuelle Planungsrecht zu schaffen.

Für das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplans soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen sind damit nicht zulässig. Mit diesem Sicherungsinstrument sollen kurzfristige städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen und der notwendige zeitliche Rahmen zur Durchführung der einzelnen Planungsschritte gesichert werden.

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung des Areals westlich der Karlsruher Straße besteht die Möglichkeit, die im Grundstück vorhandenen Straßen Holbeinring und Memlingenstraße wieder in das öffentliche Straßennetz zu übernehmen und damit den ehemaligen Stadtgrundriss wiederherzustellen, bzw. die Barrierewirkung des eingezäunten Areals aufzuheben.

Um städtebaulich und architektonisch angemessene Lösungen zu erhalten ist für den Wohnungsbau ein Ideenwettbewerb auszuloben und das Ergebnis der zukünftigen Planung zu Grunde zu legen. Schwerpunkt soll Geschosswohnungsbau in Form einer Blockrandbebauung mit aufgelockertem Innenbereich sein. In Bezug auf Dichte und städtebaulichen Charakter ist eine dem benachbarten „Quartier am Turm“ ähnliche Bebauung möglich.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre beträgt ca. 7,4 ha.

gezeichnet

Bernd Stadel