

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Rohrbach - Am  
Holbeinring"**  
hier: Zustimmung zum Entwurf und  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	08.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	15.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	15.12.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach „Am Holbeinring“ und die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.09.2011.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Begründung ebenfalls in der Fassung vom 30.09.2011.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) deren öffentliche Auslegung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen:*
  - Baugrund; Altlasten, geplante Wasserschutzgebietszone IIIB,*
  - elektromagnetische Felder,*
  - Trennungsgrundsatz der Gebietsarten nach Paragraph 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), Notwendigkeit aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen,*
  - Nichtanwendbarkeit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),*
  - Niederschlagswasserbewirtschaftung,*
  - Untersuchung auf Fledermäuse und Mauersegler,*
  - Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in Städten und Gemeinden,*
  - Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg.*
- 4. Öffentlich ausgelegt werden sollen auch die zur Planung vorliegenden Gutachten mit folgenden umweltrelevanten Informationen:*
  - Fledermausuntersuchung,*
  - Umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung für das REWE-Gelände,*
  - Gutachten über die Messung und Bewertung niederfrequenter elektromagnetischer Felder der Transformatorstation der Stadtwerke,*
  - Orientierende Untersuchung Altablagerung „Rossbach I“*
  - Schalltechnische Untersuchung,*
  - Verkehrsuntersuchung aus dem Bebauungsplanverfahren Rohrbach „Nahversorgungszentrum“.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 30.09.2011
A 02	Entwurf der Begründung mit Datum vom 30.09.2011
A 03	wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
A 04	Fledermausuntersuchung vom August 2011, Dipl. - Biologin Brigitte Heinz (als Auszug: Textteil ohne Anhang)
A 05	Bericht zur umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung vom 04. April 2009, Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult Hoffmann (als Auszug: Textteil und Anlagen 1 und 2)
A 06	Gutachten über die Messung und Bewertung niederfrequenter elektromagnetischer Felder vom 02.03.2009, Sachverständiger für elektromagnetische Umweltverträglichkeit Dr. Thomas Gritsch (als Auszug: Textteil ohne Anhang)
A 07	Orientierende Untersuchung Altablagerung „Rossbach I“ (Obj. Nr. 1870) Sickingenstraße, Heidelberg-Rohrbach vom 23.09.2011, Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler (als Auszug: Textteil und Anlagen 1 und 2)
A 08	Schalltechnische Untersuchung –Schallschutz gegenüber Außenlärm- vom 23.09.2011, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Beratungsingenieur Enrico Dittrich (als Auszug: Textteil ohne Anlagen 2,3,4, 10 und 11)
A 09	Verkehrsuntersuchung Stadt Heidelberg – Nahversorgungszentrum Rohrbach, Planungsbüro von Mörner+Jünger, 2009 (ohne Pläne, Bilder und Anhänge) <b>(Siehe Anlage 06 zu Drucksache 0160/2010/BV, Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“, die Anlage wurde bereits zur gemeinsamen nicht öffentlichen Sitzung der Bezirksbeiräte Rohrbach und Weststadt/Südstadt vom 21.07.2010 versandt)</b>

## 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	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. <b>Begründung:</b> Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände 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. <b>Ziel/e:</b>
WO 1 WO 2	+	Wohnraum für alle, mehr preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt. <b>Begründung:</b> Durch die Konversion der früher 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. <b>Ziel/e:</b>
MO 7 MO 6	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr <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.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Die ehemaligen von der US-Army genutzten Liegenschaften am Holbeinring wurden am 31.8.2009 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Im Juni 2011 unterzeichnete das Studentenwerk Heidelberg einen zehnjährigen Mietvertrag für das Areal mit dem Ziel, den Gebäudebestand zu sanieren und ab Oktober 2011 in diesen 8 Gebäuden 640 Wohnheimplätze für Studierende anzubieten.

Die insgesamt 6 Grundstücke westlich der Brechtelstraße befinden sich in Privateigentum und werden vorwiegend 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 an der Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße geplante Nahversorgungszentrum Rohrbach verlagert werden. Das Nahversorgungszentrum Rohrbach soll im November 2013 fertiggestellt sein und eröffnet werden.

Mit dem Grundstückseigentümer des mit dem REWE – Markt bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 21278 wurde am 5.5.2008 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, wonach für die Erstellung von Bebauungskonzepten für dieses Grundstück eine Mehrfachbeauftragung verschiedener Architekturbüros erfolgen sollte. Beauftragt wurden 4 Architekturbüros mit der Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes für die Neubebauung auf dem Grundstück Brechtelstraße 25. Erwartet wurden innovative Vorschläge für den Entwurf einer kleinen Wohnsiedlung und von Gebäudetypologien, die den heutigen Wohnbedürfnissen und den energetischen Ansprüchen an eine Wohnbebauung gerecht werden. Für die Wohnsiedlung Brechtelstraße 25 sollte das geplante Maß der baulichen Nutzung eine GRZ 0,4 und 3 Vollgeschosse nicht überschreiten. Außerdem sollten sich die zu beauftragenden Planungsbüros mit der städtebaulichen Situation im Umfeld des Baugrundstücks auseinandersetzen und ein Blockkonzept für das Quartier Römerstraße, Am Rohrbach, Fabrikstraße und Sickingenstraße aufzeigen.

## **2. Planziel**

Die Umnutzung der Konversionsfläche und des REWE-Markt-Geländes eröffnen die Möglichkeit, die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen (Furukawa) erfolgreich begonnene Entwicklung des Wohnquartiers „Am Turm“ fortzusetzen und die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“ (aus dem Jahr 1969 datierend) verbliebenen Flächen städtebaulich neu zu ordnen, aufzuwerten und das notwendige aktuelle Planungsrecht zu schaffen.

Für eine Fläche im Innenbereich der am Holbeinring vorhandenen Gebäude besteht nach den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Planungsrecht für einen 8- geschossigen Wohnungsneubau. Eine Umsetzung dieser alten Planung ist städtebaulich nicht erwünscht und von der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) auch nicht beabsichtigt. Über den Erhalt der als Bolzplatz genutzten un bebauten Grünfläche an der Kreuzung Sickingenstraße / Fabrikstraße ist zu entscheiden.

## **3. Änderung des städtebaulichen Ansatzes**

In dem derzeit noch wirksamen Bebauungsplan Aktenzeichen 06.08.00 „Sickingenstraße mit Bau- und Verkehrsflächen beiderseits der Straßenverbindung Rohrbach – Kirchheim“ sind als Nutzungsarten

- Reines Wohngebiet für den Bereich der vorhandenen viergeschossigen Wohngebäude
- und Gewerbegebiet für den Bereich des REWE-Markt-Geländes und nördlich angrenzende Grundstücke festgesetzt.

Die unmittelbar aneinandergrenzende Festsetzung eines Reinen Wohngebiets an ein Gewerbegebiet stellt einen planerischen Konflikt dar, der mit der Planänderung zu lösen ist. Darüber hinaus sind in Hinblick auf die Planänderung auch die Festsetzungen zu den Gebietsarten in angrenzenden Bebauungsplänen zu beachten, um auch hier planerische Konflikte auszuschließen.

Im Planvorentwurf des Bebauungsplans waren sowohl das Areal am Holbeinring, wie auch die Grundstücke westlich der Brechtelstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Planungsvorschlag wurde im Ergebnis der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen korrigiert. Angesichts der im Umfeld des Planungsgebiets vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen bietet sich für die Grundstücke westlich der Brechtelstraße die Festsetzung eines Mischgebiets an. Um sicherzustellen, dass sich auch tatsächlich eine Nutzungsmischung einstellt, wird das Mischgebiet gegliedert. In dem östlich der Fabrikstraße geplanten Gebäude soll ein ärztliches Betreuungszentrum entstehen. Auch eine Apotheke könnte untergebracht sein. Ab dem 2. Obergeschoss sollen Wohnungen zugelassen werden. Dies wäre insofern von städtebaulichem Interesse, wenn es sich um Wohnungsangebote für spezielle Wohnbedarfe handelt (betreutes Wohnen oder Senioren-WGs). Denkbar wäre auch die Unterbringung einer Kurzzeitpflegestation. Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime wird für das Areal Holbeinring als planungsrechtlich angemessen erachtet, da eine Studentenwohnanlage

eine andere städtebauliche Nutzung darstellt, als eine für Familien ausgelegte Wohnanlage. Wegen des großen Freiflächenpotentials sollen auch Anlagen für Spiel, Sport und sonstige Freizeitaktivitäten der Bewohner ermöglicht werden, z.B. Ballspielplätze.

#### **4. Planungsrechtliche Situation / Verfahrensstand**

Am 02.07.2009 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ und eine Veränderungssperre beschlossen. Am 26.05.2011 hat der Gemeinderat die Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ beschlossen. Innerhalb eines Jahres ist in diesem Verfahren ein Satzungsbeschluss herbeizuführen. Gemäß Paragraph 17 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Vom 18.07.-12.08.2011 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Bebauungsplanvorentwurf stattgefunden. Am 26.07.2011 fand ein Erörterungstermin statt. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Rohrbach „Am Holbeinring“ soll als Bebauungsplanverfahren nach Paragraph 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des Paragraph 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ca. 13.000 qm begrenzt, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls auf voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach Paragraph 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht erforderlich ist.

#### **5. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Das durch das Studentenwerk angemietete Areal soll im aufzustellenden Bebauungsplan als Sondergebiet Studentenwohnheime festgesetzt werden. Da das Aufstellungsverfahren nach Paragraph 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (Paragraph 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB).

gezeichnet

Bernd Stadel