

## Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

### 1. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Am 02.07.2009 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans „ Rohrbach – Am Holbeinring“ und eine Veränderungssperre beschlossen. Am 08.07.2009 erfolgte im „stadtblatt“ die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, am 22.07.2009 im „stadtblatt“ die öffentliche Bekanntmachung der Veränderungssperre. Am 26.05.2011 hat der Gemeinderat die Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des Bebauungsplans „ Rohrbach – Am Holbeinring“ beschlossen. Dies wurde am 20.07.2011 im „stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht. Innerhalb eines Jahres ist in diesem Verfahren ein Satzungsbeschluss herbeizuführen. Gemäß § 17 Absatz 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Durchführung einer Informationsveranstaltung

Vom 18.07.-12.08.2011 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden stattgefunden.

Am 26.07.2011 fand ein Erörterungstermin statt. Eingangs der Veranstaltung erläuterten Vertreter der 4 Architektenbüros, die für das Bebauungsplangebiet Planungsvorschläge erarbeitet hatten, ihre Entwürfe. Seitens der Bürgerschaft gab es zu den Entwürfen folgende Fragen und Anmerkungen:

- Frage nach der Zahl der Wohneinheiten und Zahl der Stellplätze in den Tiefgaragen.
- Frage nach eine Verbindlichkeit für Mieter oder Eigentümer einer Wohnung, einen Parkplatz zu kaufen oder zu mieten, um Parken an der Oberfläche zu vermeiden.
- Beschwerde über die Parksituation im Quartier am Turm.
- Frage nach der Höhe der Gebäude in den Entwürfen.
- Wirkung der Fabrikstraße als Straßenschlucht.
- Frage nach dem Bauzustand der Bausubstanz der Gebäude am Holbeinring.
- Ein Abriss der Gebäude am Holbeinring wurde als schlechter Vorschlag bewertet.
- Hinweis auf die Existenz eines Kindergartens in der Sickingenstraße.
- Frage nach der Zukunft der Freiräume, vor allem im Hinblick auf die dort wohnenden Familien.
- Wunsch nach Erhaltung der Grünflächen und des Bolzplatzes.
- Frage nach der Zukunft des Trafo-Gebäudes.
- Forderung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße.

Bezüglich des Bolzplatzes äußerte die Verwaltung, dass der Bereich als öffentliche Grünfläche erhalten werde. Der Bolzplatz sei als Freiraum gerade für Jugendliche von besonderer Bedeutung. Weiter wurde erläutert, dass es eine große Nachfrage nach Kindertagesstätten gebe.

Auf den Vergleich der Bebauung an der Fabrikstraße mit einer Straßenschlucht wurde entgegnet, dass der Charakter einer Straßenschlucht eher bei einer langen, monotonen Bebauung bestünde, wobei diese an der Fabrikstraße nicht vorhanden sei.

Bezüglich der Zukunft des Trafo-Gebäudes wurde erläutert, dass dieses auch in Zukunft existiere.

Bezüglich der Bausubstanz der Gebäude am Holbeinring erläuterte die Verwaltung, dass von Seiten der Stadt keine Untersuchung der Bausubstanz durchgeführt wurde, wobei das Studentenwerk wohl eine Art Untersuchung durchgeführt haben müsse, da dieses die Gebäude sonst nicht für zehn Jahre gemietet hätte.

In Bezugnahme auf die Anmerkung zum Verkehrsgutachten, wurde erläutert, dass der Gemeinderat bei seiner Entscheidung über den Bebauungsplan „ Rohrbach Nahversorgungszentrum“ dem Bericht des Verkehrsgutachters, aus dessen Sicht die künftige Verkehrsbelastung als nicht so hoch einzuschätzen ist, gefolgt sei. Die Anregung bezüglich des Baus eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße wurde an das Amt für Verkehrsmanagement zur Prüfung weitergeleitet.

### **3. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

#### **3.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

##### **BlmA, Schreiben vom 28.07.2011:**

- Keine Zustimmung zur Ausweisung der Stellplätze als „Verkehrsflächen“, die Stellplätze sind den angrenzenden Wohnungen zugeordnet und Bestandteil des mit dem Studentenwerk geschlossenen Nutzungsvertrags, Bitte um Änderung der Ausweisung.
- Die Baugrenzen auf Flurstück 2109 sind gebäudescharf gezogen, dadurch sind die gestalterischen Möglichkeiten unverhältnismäßig eingeschränkt, und lassen eine alternative Bebauung wie auch eine Anpassung an aktuelle Normen, z.B. Anbau von Balkonen und Aufzügen nicht zu. Bitte um großzügigere Ausführung der Baufenster.
- Wegen des Wegfalls der Bebauungsmöglichkeit im Innenbereich (gemäß derzeit wirksamen Bebauungsplan) soll auf dem „Bolzplatz“ eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet werden. Die von 2 Straßen begrenzte und nicht eingezäunte Fläche erscheint aus Sicherheitsgründen wenig als Bolzplatzfläche geeignet. Eine Bebauung der Fläche entspräche auch der Vorstellung einiger von der Stadt mit Planungskonzepten für das REWE-Gelände beauftragten Architekten.

##### **Entscheidung:**

- Die Straßenrandparkplätze an der Sickingenstraße befinden sich auf BlmA eigener Fläche und sind an das Studentenwerk vermietet. Sie sind aber nicht für den Stellplatznachweis des Studentenwerkes für die Wohnheimnutzung der 8 Bestandsgebäude notwendig. Auch wenn die Stellplätze durch das Studentenwerk von der BlmA angemietet sind, sollen diese als öffentliche Parkplätze festgesetzt werden, in Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, die darin besteht, dass diese Stellplätze unmittelbar über eine öffentliche Hauptverkehrsstraße angefahren werden und sich zwischen diesen Stellplätzen und dem eingezäunten Areal ein öffentlicher Gehweg befindet. In Anbetracht der innerörtlichen Lage werden sowohl die jetzigen privaten Stellplätze (zukünftigen öffentlichen Parkplätze) und der Gehweg als Bestandteil der Straßenverkehrsanlage betrachtet. Aufgabe dieser Straßenverkehrsanlage ist nicht nur die Abwicklung des Fußgängerverkehrs und die Bereitstellung öffentlicher Parkplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr. Die Straßenverkehrsanlage in ihrer gesamten Breite dient auch als unterirdischer Bauraum für die Führung aller notwendigen stadttechnischen Versorgungsmedien. Die Gehwege entlang der Sickingenstraße dienen außerdem der Unterbringung der öffentlichen Straßenbeleuchtung und der Verkehrszeichen einschließlich Lichtsignalanlagen. Die Festsetzung bedeutet, dass die BlmA einen Übernahmeanspruch der Flächen gegenüber der Stadt geltend machen kann.
- Die Baugrenzen wurden verändert und von den Außenkanten der Bestandsgebäude abgerückt, damit auch eine zukünftige energetische Sanierung der Gebäude ermöglicht wird. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder haben eine Länge von 67m und

eine Tiefe von 16m. Durch Balkone dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

- Der Wegfall des Baurechts im Innenbereich des Holbeinrings stellt keine entschädigungspflichtige Änderung des bestehenden Baurechts dar. Auch beabsichtigt der Grundstückseigentümer dort keinen Neubau zu errichten. Der inzwischen erreichte ökologische Status der Grünstrukturen steht entscheidend einer Neubebauung im Innenbereich entgegen. Eine Verpflichtung, das wegfallende Baurecht auszugleichen, besteht nicht. Die Notwendigkeit des Erhalts der Bolzplatzfläche ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinlänglich begründet.

**Bürger 1, Mail vom 21.07.2011:**

„Bolzplatz“ ist eine wichtige Freifläche für Kinder und Jugendliche des Viertels. Die Freifläche wird stark benutzt, trotz des schlechten Zustands der Fläche. Durch den Zuzug vieler Kinder und Jugendlicher wird ein gesteigerter Nutzungsbedarf erwartet und um eine stärkere Pflege gebeten.

**Entscheidung:**

Der Bolzplatz soll erhalten werden und nicht zu Bauland entwickelt werden.

**Bürger 2 (Eigentümer eines Grundstücks außerhalb des Geltungsbereiches), Mail vom 21.07.2011:**

Nach Auskunft von Mietern des Gebäudes Brechtelstraße .... wird in deren Nachbarschaft das Planungskonzept der Architekten Schröder abgelehnt, da bei dieser Variante die Bebauung direkt bis an die Straße Am Rohrbach reichen würde. Die Verkehrssituation in der Straße Am Rohrbach ist äußerst unbefriedigend. Bedingt durch die Aufhebung des Halteverbots auf der Nordseite kämen nicht einmal mehr 2 Autos aneinander vorbei.

**Entscheidung:**

Die Baugrenzen der Neubebauung entlang der Straße Am Rohrbach wurden gegenüber dem in der frühzeitigen Beteiligung gezeigten Entwurf nach Norden verschoben. Eine Umgestaltung des Fahrbahnquerschnitts oder eine Änderung der verkehrsrechtlichen Regelungen ist nicht vorgesehen.

**Bürger 3, Mails vom 27.07. und 03.08.2011:**

- Wegen großer Engpässe mit Räumen für Grundschulklassen und Musikunterricht in Rohrbach wird darum gebeten, dem Bebauungsplan eine Schulbedarfsplanung für den Stadtteil beizulegen. Derzeit gibt es eine 2-zügige Grundschule in Ost und eine 3-zügige in West. Die Schule in Ost ist ab dem nächsten Jahr um 37% überbelegt (11 statt 8 Klassen).
- Die Schulbedarfsplanung sollte auf die Trennung der beiden Stadtteile durch die B3 eingehen. Bei der Schulbedarfsplanung ist darauf zu achten, dass möglichst wenige Kinder einen Schulweg über die B 3 nehmen müssen.
- Derzeit fließt viel Verkehr entlang der Fabrikstraße, Kolbenzeil, Freiburger Straße auf die B3. Eigentlich sollte dieser Verkehr über die Straße Am Rohrbach oder die Sickingenstraße abfließen. Die Kreuzungen Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße und Fabrikstraße/Am Rohrbach sind so zu gestalten, dass der Verkehr nicht mehr durch den Hasenleiser, sondern über die B3 abfließt.
- In den Entwürfen ist teilweise die Bebauung entlang der Fabrikstraße und Am Rohrbach sehr eng an den Straßenraum geplant. Dadurch geht an der Kreuzung die Übersicht der Fußgänger und des KFZ-Verkehrs verloren. Solche Entwürfe sind zu überarbeiten oder abzulehnen.
- Angebote für Jugendliche (z.B. Skateboard, Kletterwand etc.) sind in dem Quartier oder in dem benachbarten US-Quartier vorzusehen, nicht nur Kinderspielplätze.

**Entscheidung:**

- Die Gewährleistung der Grundschulversorgung der Kinder gehört zu den Pflichtaufgaben der Kommune. Welche Maßnahmen im konkreten Fall notwendig sind, um dieser Verpflichtung nachzukommen, ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.
- Eine Umgestaltung der Verkehrsknoten Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße bzw. Fabrikstraße / Am Rohrbach ist nicht vorgesehen.
- Der Abstand der Bebauung zu den Straßen Am Rohrbach und Fabrikstraße wird gegenüber dem ursprünglichen Planungskonzept des Büros ssv vergrößert.
- Der im Bebauungsplan festgesetzte Bolzplatz dient der Nutzung durch alle Altersgruppen, stellt aber insbesondere ein Angebot für größere Kinder und Jugendliche dar. Er ist neu zu gestalten, sobald das Grundstück durch die Stadt erworben wurde und entsprechende Haushaltsmittel für eine Neugestaltung bereit gestellt werden können. Vorerst ist die Fläche planungsrechtlich gesichert. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der BImA, diese hat aus der Festsetzung resultierend einen Übernahmeanspruch für das Grundstück gegenüber der Stadt.

### 3.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Gesundheitsamt, Schreiben vom 22.07.2011:**

- Grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in den Gutachten (Baugrundgutachten, Gutachten elektromagnetischer Felder) ermittelten Daten und die davon abgeleiteten Empfehlungen Beachtung finden.
- Aus dem Verkehrsgutachten ist zu entnehmen, dass zukünftig zur steigenden Verkehrsgrundbelastung partiell deutliche Mehrbelastungen auftreten. Hier ist mit schalltechnischen Untersuchungen abzuklären, welche Schallschutzmaßnahmen zukünftig für das Plangebiet notwendig sind.
- Sollten sich im Zuge der Planungsmaßnahmen weitere hygienisch relevante Bereiche konkretisieren (Baupläne von Kindereinrichtungen, Schulen, Bäderanlagen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen) wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten.

**Entscheidung:**

Eine Schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms mit einem Prognosehorizont 2020 wurde durchgeführt. Die gegebenen Hinweise sind bei der der Planung der einzelnen Vorhaben zu beachten.

**Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 28.07.2011:**

Inhaltlich werden keine Einwände zur Planung vorgetragen. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Wohngebiete und Grünflächen fest. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt jedoch im westlichen Teil an der Fabrikstraße eine Fläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha als gewerbliche Baufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht aus dem FNP entwickelt. Es wird darum gebeten, die Planung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortzuführen. Damit kann ein aufwendiges FNP-Änderungsverfahren vermieden werden und der FNP kann nach Abschluss des Verfahrens entsprechend berichtigt werden. Bitte um Information, auf welche Weise das Verfahren fortgesetzt werden soll.

**Entscheidung:**

Im Bebauungsplanvorentwurf waren die für die Planung zu berücksichtigenden Belange noch nicht so weitreichend ermittelt. Im Planvorentwurf waren alle Baugrundstücke als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Nach den später vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde entschieden, die Flächen westlich der Brechtelstraße als gegliedertes Mischgebiet festzusetzen und für die Studentenwohnheime ein Sondergebiet auszuweisen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nun nicht mehr erforderlich. Das Planaufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt.

**Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21- Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 27.07.2011.**

Aus raumordnerischer Sicht ist nichts ersichtlich, dass der Planung Belange der Raumordnung entgegenstehen würden.

Bezüglich der in der Begründung angesprochenen Berichtigung des Flächennutzungsplans wird darum gebeten, im weiteren Bebauungsplanverfahren darauf einzugehen, in welcher räumlichen Abgrenzung und mit welchen Darstellungen die Berichtigung des Flächennutzungsplans beabsichtigt ist. Dieser Aspekt ist auch mit dem Nachbarschaftsverband abzustimmen.

**Entscheidung:**

Die entsprechenden Abstimmungen zu Gebietsabgrenzungen und Festsetzungen zu den Gebietsarten sind erfolgt.

**Kurpfälzisches Museum / Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 21.07.2011:**

Im Bereich des Baugrundstücks Am Holbeinring wurden in den vergangenen Jahren archäologische Fundstellen beobachtet. In die Baugenehmigung ist deshalb folgende Auflage aufzunehmen:

„Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen dürfen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (Fax: 06221/5849420) vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen gegen diese Auflage stellen gem. § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,--€, in schweren Fällen bis zu 250.000,--€ geahndet werden kann.“ Von Baugenehmigungen ist dem Kurpfälzischen Museum eine Mehrfertigung auszuhändigen.

**Entscheidung:**

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 01.08.2011:**

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie, Fernwärme und Wasser ist möglich bzw. bereits vorhanden.

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte auszuweisen.

Die vorhandene Straßenbeleuchtung auf dem Gelände ist nicht am öffentlichen Beleuchtungsnetz angeschlossen (außer in der Brechtelstraße).

Die 8 Blocks um den Holbeinring sind komplett fernwärmeversorgt. Auch Trassenverlegungen innerhalb der Keller und Grundstücke sind zu beachten. Bei Änderung dieser Innenverlegung müssen frühzeitige Abstimmungen erfolgen.

Die ehemals von der US-Army genutzten Gebäude am Holbeinring sind mit eigenen Wasserleitungen versorgt. Die Übergabe und Messung für die nun durch das Studentenwerk angemieteten 8 Gebäude findet im Haus Sickingerstraße 21 statt.

Die Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Fernwärmevorranggebietes.

**Entscheidung:**

Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert, die notwendigen Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

**Abwasserzweckverband Heidelberg, Mail vom 25.07.2011:**

Zum Bebauungsplan werden keine Einwände vorgetragen.

Über die Kanalsituation / -zustand im Bereich Holbeinring können keine Angaben gemacht werden.

**Entscheidung:**

Die Kanäle im Areal Holbeinring befinden sich im Privateigentum der BlmA. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**GVS Netz GmbH, Mail vom 20.07.2011 / Schreiben vom 18.07.2011:**

Im Gebiet liegen keine GVS-Anlagen, eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**EnBW Regional AG, Schreiben vom 26.07.2011:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine elektrischen Anlagen unterhalten bzw. geplant. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung des Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Amprion GmbH, Schreiben vom 14.07.2011:**

Im Planungsbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die vom Unternehmen betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

**Entscheidung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**rnv GmbH, Schreiben vom 26.07.2011:**

Das Unternehmen ist von der Bebauung am Holbeinring nicht betroffen. Die auf der Römerstraße fahrenden Buslinien dürfen durch die Bautätigkeit nicht behindert werden.

**Entscheidung:**

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

**Verkehrsverbund Rhein-Neckar Abteilung Planung und Infrastruktur, Mail vom 09.08.2011:**

Es werden keine Anmerkungen vorgetragen.

**Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 09.08.2011:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gegebenenfalls gesichert und umverlegt werden müssen, der Stellungnahme beigefügt ist ein Lageplan.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**IHK Rhein-Neckar, Mail / Schreiben vom 12.08.2011:**

Bei der abgegebenen Stellungnahme handelt es sich um keine abschließende Stellungnahme, da wichtige Fragestellungen, insbesondere in Bezug auf ein Bestandsunternehmen nördlich des REWE-Markt-Geländes noch nicht geklärt werden konnten.

Bedenken gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für den Bereich zwischen Brechtelstraße und Fabrikstraße wegen befürchteter Nutzungseinschränkungen für die angrenzenden Gewerbebetriebe und insbesondere für das Bestandsunternehmen nördlich des REWE-Markt-Geländes.

**Entscheidung:**

Die Gebietsausweisung wurde gegenüber dem Planvorentwurf geändert. Das Gebiet westlich der Brechtelstraße wird als Mischgebiet festgesetzt.

**Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 02.08.2011:**

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

**Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,  
Schreiben vom 10.08.2011:**

**Geotechnik**

Im Planbereich bilden Auffüllungen und junge Talablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Auf vorhandene Altlasten wird hingewiesen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Darüber hinaus keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

**Entscheidung:**

Die Hinweise sind in der Begründung dokumentiert und der Hinweis zur Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26  
Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom  
10.08.2011**

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht direkt betroffen. Im Bereich der sogenannten Südstadt können sich weitere Siedlungsareale vom Neolithikum bis zur Römerzeit erstrecken, mit gesamt wurde eine Anlage einschließlich grober Kartierung von Fundstellen ROHR 016 (Siedlung Neolithikum) und ROHR 007 (Gruben Neolithikum). Die moderne Römerstraße verläuft offensichtlich auf oder neben einem antiken Straßenzug, welcher ebenfalls in der Anlage grob kartiert ist.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

**Entscheidung:**

Ein Hinweis auf mögliche Bodenfunde wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, - UVP-Leitstelle -, Schreiben vom  
23.08.2011, Gemeinsame Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden**

- **untere Immissionschutzbehörde,**
- **untere Bodenschutzbehörde,**
- **untere Wasserrechtsbehörde,**
- **untere Naturschutzbehörde und**
- **Gewerbeaufsicht**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Immissionsschutz/Lärm**

Das Areal zwischen Fabrikstraße, Am Rohrbach und Römerstraße soll – mit Ausnahme der für Versorgungsanlagen vorgesehenen Flächen - laut vorliegender Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Südlich der zu überplanenden Fläche, in direkter Nachbarschaft, befindet sich ein ausgewiesenes Gewerbegebiet, das mehrere Gewerbebetriebe beherbergt. Hingewiesen wird darauf, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) in direkter Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) den Trennungsgrundsatz nach § 50

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durchbricht, nach dem nur Baugebiete gleichen Schutzniveaus oder des nächsthöheren oder niedrigeren Schutzniveaus nebeneinander liegen sollen. Empfohlen wird nördlich der Straße Am Rohrbach ein Mischgebiet auszuweisen, an welches sich das Allgemeine Wohngebiet anschließt.

Das Vorhaben fällt nicht unter den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die durch den Straßenverkehr hervorgerufene Lärmbelastung könnte allerdings die für das zukünftige Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Möglicherweise wären dann aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine abschließende Aussage hierzu kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Schallschutzgutachtens geliefert werden.

### **Altlasten**

Im Bereich des Plangebiets sind im Altlasten- und Bodenkataster drei Flächen verzeichnet. Auf den Grundstücken Flst. Nr. 21270, 21271, 21271/1 und auf einem Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 21209 erstreckt sich eine verfüllte Kiesgrube. Die Kiesgrube wurde erkundet (der Bericht steht noch aus). Nach den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen wird die Altablagerung voraussichtlich unter der Rubrik „Entsorgungsrelevant“ unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzungen im Bodenkataster geführt. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub nicht frei verwertbar. Besonders ist der nordöstliche Bereich der Altablagerung bei möglichen Bodenbewegungen zu beachten, da bei der weiteren Nutzung als Kinderspielplatz oder Bolzplatz eine Abdeckung zur Ablagerung von mindestens 35 cm erhalten bleiben muss.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 21271/1 befand sich zusätzlich zur Altablagerung eine Druckerei. Bei der Druckerei wurde eine orientierende Erkundung durchgeführt. Bei dieser Erkundung konnte der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 21278 befand sich ein metallverarbeitender Betrieb. Bei der durchgeführten Erkundung konnte hier der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Auch hier wurden bei der Erkundung Bodenbelastungen angetroffen. Auch dieser Altstandort wird unter der Rubrik „Entsorgungsrelevant“ im Bodenkataster geführt.

Bei den oben aufgeführten Grundstücken besteht bei dem vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastenbearbeitung. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt. Wir empfehlen auf die Problematik im Erläuterungsbericht des B-Plans hinzuweisen.

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Zur Verringerung und Rückhaltung der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation, sollten Dachflächen, die weniger als 15° Dachneigung aufweisen, zu mindestens 80% begrünt werden. Grünflächen, die nicht mit einer Tiefgarage unterbaut sind, sollten ebenfalls zur Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden

Begründung:

Nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes soll gemäß § 45b WG Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Diese gesetzliche Regelung verfolgt sowohl wirtschaftliche und betriebstechnische, als auch ökologische Ziele:

- Durch geringere Einleitung ins Kanalnetz reichen kleinere Rohrdimensionen aus (gerin-

gere Herstellungskosten).

- Keine Kosten für zentrale Behandlung von verschmutztem Niederschlagswasser (Regenüberläufe, Kläranlage, Pumpenauslegung und Pumpenbetrieb).
- Bei der Reinigung des Schmutzwassers auf der Kläranlage keine Verdünnung durch Niederschlagswasser (aus verfahrenstechnischen Gründen unerwünscht).
- Versickerung vor Ort führt zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate, Reduzierung und Verzögerung des Niederschlagabflusses in Gewässern und damit großflächig betrachtet zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes und Einsparung von Hochwasserschutzmaßnahmen.

### **Natur- und Artenschutz**

Da das Plangebiet größtenteils überbaut ist, ist davon auszugehen, dass nur wenige Lebensräume für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind. Eine spezielle Untersuchung auf den Flächen des REWE-Marktes ist deshalb nicht notwendig. Lediglich das Marktgebäude selbst sollte auf das Vorkommen von Fledermäusen und Mauerseglern untersucht werden.

### **Energie**

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 bitten wir um Aufnahme folgender Hinweise in den o.g. B-Plan.

1. Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme, sofern das Grundstück im Fernwärmeversorgungsgebiet liegt und ein Anschluss möglich ist. Eine zusätzliche Nutzung der Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig. Außerhalb von Fernwärmeversorgungsgebieten soll vorrangig eine vorhandene Erdgasversorgung genutzt werden.
2. Es wird die Bebauung im Passivhaus-Standard oder vergleichbarer Effizienzhaus-Standards empfohlen. Dies ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch vorteilhaft.
3. Es wird die Nutzung von Solarenergie (Strom-, Wärme- oder Kältegewinnung) empfohlen.
4. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird empfohlen für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln.
5. Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

### **Umweltbericht**

Die für den Umweltbericht notwendigen Fachgutachten (Altlastenuntersuchung, Untersuchung der elektromagnetischen Felder der Trafostation, Verkehrsgutachten zum Nahversorgungszentrum, Untersuchung geschützter Tierarten) sind bereits vorhanden oder werden gerade fertig gestellt. Das Verkehrsgutachten sollte um die entsprechenden Schallimmissionsprognosen für die Wohnbebauung erweitert werden. Außerdem sind die Schallimmissionen, die von den bestehenden Gewerbebetrieben auf die Wohnbebauung einwirken, zu ermitteln. Weitere Untersuchungen sind u.E. nicht notwendig.

### **Entscheidung:**

Eine Schalluntersuchung liegt vor, ebenfalls eine Fledermausuntersuchung. Eine Untersuchung des Marktgebäudes auf das Vorhandensein von Mauerseglern muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch erfolgen.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Hinweise zu Flächen mit Bodenverunreinigungen und auf die Energiekonzeption 2010 sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso in den Bebauungsplan aufgenommen sind Festset-

zung zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

#### 4. Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Am 08.11.2011 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Bezirksbeirat Rohrbach behandelt. Im Anschluss an die Diskussion gab es zwei Anträge, die vom Vorsitzenden getrennt zur Abstimmung gestellt wurden:

##### Der erste Antrag lautete:

Der Bezirksbeirat weist den Bebauungsplan in der derzeitigen Form zurück und beantragt folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans Holbeinring:

- Entlang des Gebäudes Ecke Fabrikstraße / Am Rohrbach sollen Parkplätze (gegebenenfalls schräg) zwischen den Bäumen errichtet werden (zum Beispiel schräg 2 Plätze zwischen jedem Baum). Der Gehweg soll zwischen die Parkplätze und dem Gebäude verlegt werden. Hierdurch kann ein Gehwegparken effektiv verhindert werden.
- Das Lärmgutachten soll mit veränderten Verkehrszahlen neu berechnet werden. Die Verkehrszahlen sollen mit einem Puffer (insbesondere Römerstraße) versehen werden. Die derzeitigen Zahlen entsprechen nicht einmal den durchschnittlichen Verkehrszahlen der letzten 5 Jahre (insbesondere des Lärmaktionsplanes). Sonst werden spätere Änderungen am Bebauungsplan ohne Entschädigungsanspruch gegen die Stadt nicht möglich.
- Dem Lärmgutachten sind Verkehrszahlen für die Straße Am Rohrbach beizufügen. Derzeit wurde hier kein Verkehr berücksichtigt. Der Kraftfahrzeug-Verkehr soll den vorhandenen Kraftfahrzeugen und der Hälfte der Kraftfahrzeuge auf der Fabrikstraße entsprechen.
- Der Gebäudedurchbruch entlang der Straße Am Rohrbach soll auf halber Höhe bebaut werden, um den Innenhof von Lärm freizuhalten. Die Parkplätze an dem Durchbruch und die Einfahrt sollen entfallen.
- Die Einfahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße soll in die Brechtelstraße verlegt werden und die Parkplätze im Innenhof sollen entfallen. Eine Feuerwehreinahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße kann erhalten bleiben.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 4 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 4 Enthaltungen

##### Der zweite Antrag lautete:

Der Bezirksbeirat empfiehlt dem Gemeinderat, den Beratungslauf des Bebauungsplanes so lange auszusetzen, bis ein Schulbedarfsplan für den Stadtteil Rohrbach erstellt wurde. Die Begründung für die Notwendigkeit eines Schulbedarfsplanes ist dem Beschlusslauf hinzuzufügen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 5 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 3 Enthaltungen

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wurde somit vom Bezirksbeirat abgelehnt.

Am 15.11.2011 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Bauausschuss behandelt. Zu den Änderungswünschen des Bezirksbeirats am Bebauungsplanentwurf hat sich in der Bauausschusssitzung die Verwaltung wie folgt geäußert:

- Zur Umsetzung der gewünschten Schrägparkplätze beziehungsweise der Anlage der Stellplätze zwischen Gehweg und Fahrbahn ist Grunderwerb erforderlich. Der Eigentümer ist nur dann zum Verkauf und zur Herstellung der Parkplätze bereit, wenn er die Parkplätze auf die von ihm nachzuweisenden Stellplätze anrechnen kann. Damit wären die Parkplätze der öffentlichen Nutzung entzogen. Das kann nicht empfohlen werden.
- Das Lärmgutachten basiert bezüglich der Verkehrsentwicklung auf einer Prognose bis ins Jahr 2020. Einen nicht begründbaren Puffer hinzuzurechnen ist unzulässig. Das zugrun-

deliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt die Verkehrsentwicklung ausreichend und kann für die Abwägung verwendet werden.

- Eine Verlagerung des Verkehrs von der Fabrikstraße in die Straße Am Rohrbach ist nicht angemessen. Die Fabrikstraße ist die übergeordnete und breitere Straße und verkraftet die Verkehrsbelastung. Entlang der Straße Am Rohrbach wird teilweise beidseitig geparkt.
- Eine Überbauung der Hofdurchfahrt an der Straße Am Rohrbach ergibt sich aus dem Wunsch des Bezirksbeirates, die Straße Am Rohrbach mit mehr Verkehr zu belasten. Dies ist aber wie dargestellt nicht sinnvoll. Es würde auch ein zu massiver Baukörper mit einer Länge von circa 95 Metern entstehen, im Vergleich zu den Gebäuden im Bereich Holbeinring mit circa 65 Metern Länge.
- Die aktuell als schwierig empfundene Verkehrssituation am Knoten Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße hängt damit zusammen, dass sich die Ausfahrt des REWE-Marktes versetzt davon befindet und die Gesamtsituation damit unübersichtlich ist. Der geplante Knoten sieht die Tiefgaragenausfahrt direkt gegenüber der Felix-Wankel-Straße vor, was zu einer klaren Verkehrssituation führt und vom Amt für Verkehrsmanagement empfohlen wird.
- Eine Verlegung der Einfahrt vom Knoten Felix-Wankel-Straße in die Brechtelstraße ist nicht zu empfehlen. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße und sollte nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Darüber hinaus wünscht der Eigentümer die Zufahrt zur Tiefgarage für die zukünftigen Kunden in direkter Zuordnung zu den Gewerbeeinheiten. Zusätzlich muss der Eigentümer eine Baulast in Form von Stellplätzen zugunsten eines Nachbargrundstückes erfüllen. Diese sind in diesem Bereich im Innenhof festgesetzt, so dass es auf jeden Fall eine Zufahrt am Knoten Felix-Wankel-Straße geben muss.
- Eine Schulbedarfsplanung ist Aufgabe der Verwaltung. Es muss sichergestellt werden, dass schulpflichtige Kinder angemessen beschult werden können. Dies ist nicht Bestandteil eines Bauleitverfahrens.

Der Bauausschuss stimmte dem Bebauungsplanentwurf und dessen öffentlicher Auslegung zu, nachdem von der Verwaltung zugesagt wurde, dass das Thema Verkehr und insbesondere die Zu- und Abfahrsmöglichkeiten auf das REWE-Markt-Grundstück nochmals dezidiert untersucht und mit dem Vorhabenträger diskutiert werden. Das Ergebnis werde dann dem Bezirksbeirat und Bauausschuss mit dem Satzungsbeschluss vorgestellt. Auf Nachfrage hat sich der Grundstückseigentümer bereit erklärt, die Tiefgaragenanbindung von der Fabrikstraße in die Straße Am Rohrbach zu verlegen.

Der Gemeinderat billigte am 15.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach „Am Holbeinring“ mit der Maßgabe, die Tiefgaragenanbindung an die Straße Am Rohrbach zu verlegen.

## **5. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs**

### **5.1 Äußerungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf**

Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am 21.12.2011 im „stadtblatt“ erfolgte diese in der Zeit vom 29.12.2011 bis einschließlich 03.02.2012.

Noch vor Zustimmung des Gemeinderats zum Bebauungsplanentwurf, also außerhalb der Auslegungsfrist, äußerte sich die BlmA zum Bebauungsplanentwurf. Die abgegebene Stellungnahme wird nach § 4a Absatz 6 in die Abwägung über den Bebauungsplan eingestellt.

**BlmA, Schreiben vom 04.11.2011:**

- Die BlmA stellt die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung in Frage. Man verweist in der Argumentation darauf, dass studentisches Wohnen auch als Wohnen im Sinne von § 3 BauNVO anzusehen sei und damit keine Notwendigkeit besteht, die Art der baulichen Nutzung von einem Reinen Wohngebiet in ein Sondergebiet Studentenwohnheime abzuändern.
- Weiterhin wird ausgeführt, dass die Nutzung der Liegenschaft durch das Studentenwerk, welches diese für 10 Jahre gemietet hat, nur eine Zwischennutzung darstellt. Eine dauerhafte Nutzung als Studentenwohnanlage sei weder vom Studentenwerk noch von der BlmA geplant. Insofern wird auch die Festsetzung einer GRZ 0,2 angefochten, eine nur vorübergehende Zwischennutzung könne nicht als Entwicklung bezeichnet werden.
- Für den Fall, dass die Stadt die Planung in der vorliegenden Fassung beschließen wird, wird man gerichtlich gegen den Bebauungsplan vorgehen.

**Entscheidung:**

- Der wirksame Bebauungsplan Sickingenstraße stammt aus dem Jahr 1969 und es besteht aus den verschiedensten Gründen ein Änderungsbedarf. Den Festsetzungen des Bebauungsplans Sickingenstraße liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches heute nicht mehr zeitgemäß ist. Die Errichtung eines 8-geschossigen Gebäudes im Innenbereich des Holbeinrings soll nicht mehr vollzogen werden. Hierrüber besteht wohl Einvernehmen.
- Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets unmittelbar angrenzend an ein Gewerbegebiet und unmittelbar angrenzend an eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße, die in die Untersuchungen zur Lärminderungsplanung einbezogen war, stellt aus heutiger Sicht einen planerischen Konflikt dar, der zu lösen ist.
- Die Festsetzung eines Sondergebiets Studentenwohnheime ist deshalb zulässig, weil dadurch die Art der dort stattfindenden Wohnnutzung noch weiter spezifiziert wird. Ziel ist die Abdeckung eines unbestreitbar vorhandenen Wohnraumbedarfs für eine besondere Bevölkerungsgruppe (Studenten). Inwiefern dieser Bedarf in 10 Jahren nicht mehr besteht, wäre zu hinterfragen. Die Festsetzung im Bebauungsplan „Am Holbeinring“ folgt der tatsächlich ausgeübten Nutzung.
- Angesichts der Dimension des Konversionsprozesses in der Stadt Heidelberg, betroffen sind Flächen von ca. 200 ha, die binnen kurzer Zeit brach fallen, sind Planungen erforderlich, die sehr präzise auf die tatsächlich angestrebten Nutzungen zugeschnitten sind. Auch Zwischennutzungen stellen für die Stadt eine nicht zu vernachlässigende Größe dar, auch wegen des Folgebedarfs an Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.
- Eine Studentenwohnanlage mit ca. 640 Bewohnern erfordert nicht die Schutzbedürftigkeit die mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebiets verbunden ist. Die Errichtung von Ballspielplätzen und sonstigen Freizeitanlagen soll zugelassen werden.
- Auf dem Grundstück Holbeinring hat sich in der Zwischenzeit eine Vegetation entwickelt, die auch Fledermäusen (geschützte Arten) als Nahrungsangebot dient, die bei der Planänderung zu beachten ist. Der vorhandene Baumbestand wurde eingemessen und zum Erhalt festgesetzt.

**Bürger 1, Mail vom 20.01.2012:**

Der Entwurf „Remix“ von Metris Architekten gefällt nicht, weil da die Räumlichkeiten für den Müll direkt vor dem eigenen Schlafraum geplant sind.

**Entscheidung:**

Dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans ist die Planung des Büros SSV Architekten zu

Grunde gelegt.
----------------

Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen überschneiden sich teilweise inhaltlich, deshalb werden die Äußerungen thematisch zusammengefasst und thematisch gebündelt behandelt.

**Bürger 2, 1 Mail vom 24.01.2012 und 2 Mails vom 29.01.2012:**

- Der schalltechnischen Untersuchung zum Straßenverkehrslärm wurden keine Verkehrszahlen für die Straße Am Rohrbach zu Grunde gelegt.
- Die Straße Am Rohrbach stellt einen wesentlichen Anschlusspunkt an die B3 dar. Im Bebauungsplan wird nicht erläutert, dass sich an dieser Situation etwas ändern soll, z.B. Sperrung von Linksabbiegern an der B3. Die Verkehrszahlen aus der Straße Am Rohrbach müssen in das Lärmgutachten einfließen.
- Sollte das Lärmgutachten nicht angepasst werden und die Verkehrszahlen in der Straße Am Rohrbach unberücksichtigt bleiben, wird eine Fachaufsichtsbeschwerde beim Regierungspräsidium gegen den Bebauungsplan eingelegt.
- Die der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegte Verkehrsmenge in Höhe von 25885 KFZ/ 24h in der Römerstraße wurde aus einem Verkehrsgutachten basierend auf einer Zählung vom März 2009 ermittelt. Allerdings war im Frühjahr/Sommer 2009 die Römerstraße im Bereich Rohrbach Markt durch Umbau nur einspurig (pro Richtung) befahrbar.
- Die in der Sitzung des Verkehrsausschusses im Frühjahr 2010 vorgestellten Daten aus Verkehrszählungen in der Römerstraße zwischen 1999/2000 und 2010 betragen zwischen 38000 KFZ/24h und 24564KFZ/24h. Die jüngsten Zählungen (25885 und 24564 KFZ/24h) fanden zum einen statt, als ein Teil der Straße halbseitig gesperrt war bzw. wurden in Verbindung mit umfangreichen Verkehrsbefragungen ermittelt, die zu erheblichen Staus und Behinderungen führten und sind als nicht repräsentativ zu werten. Durch die zu niedrig angenommenen Verkehrszahlen an der Römerstraße ist der vorgesehene Lärmschutz in den zur Straße orientierten Gebäuden zu niedrig angenommen.
- Sollte das Lärmgutachten nicht angepasst werden und/oder die Verkehrszahlen in der Römerstraße nicht plausibel dargelegt werden, wird der Verfasser der Stellungnahme beim Regierungspräsidium Fachaufsichtsbeschwerde gegen den Bebauungsplan einreichen.
- Der Bebauungsplan sieht einen Gehweg von 2,50m Breite entlang der Straße Am Rohrbach vor. Da gegenüber der Neubauten ein Fitness-Center mit nicht ausreichender Parkplatzversorgung liegt, ist davon auszugehen, dass dieser Gehweg als Parkplatz missbraucht wird. Besser wäre ein Gehweg, welcher zwischen Hauswand und den vorgesehenen Bäumen verläuft. Hierbei könnten Schrägparkplätze zwischen den Bäumen angeordnet werden.
- Das vorgebrachte Argument, dass hierzu Grund gekauft werden muss, kann dadurch entkräftet werden, dass in der Brechtelstraße nur noch ein Fußweg erforderlich ist. Dieser Grund kann mit dem Eigentümer getauscht werden, so dass kein finanzieller Aufwand entsteht.
- Die Straße Am Rohrbach ist auch breit genug für Schrägparken. Da ein Teil des geparkten Fahrzeugs zwischen den Baumreihen verschwindet, ist auf der Straße nachher ein höherer Querschnitt verfügbar als jetzt, wo die Autos an der Straße parken.
- Der Einwand, der Eigentümer würde die Parkplätze für sich beanspruchen, kann durch den Platztausch widersprochen werden. Außerdem kann man die Parkplätze als Kurzparkplätze vorsehen, was für die Arztpraxen und die Fitnessstudiosbesucher einen Kompromiss darstellt.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Verkehrskonzept	Straßenraumgestaltung	Schalltechnische Untersuchung	Verkehrsmengen Römerstraße	Abgasbelastung in der Fabrikstraße	Lage der Tiefgarageneinfahrt
	X	X	X	X		

**Bürger 3, Mail vom 01.02.2012:**

- In der Planung ist der Aspekt des Einflusses der Fassade zur Fabrikstraße auf die Schadstoffbelastung der Luft, die durch den Verkehr in der Fabrikstraße entsteht, nicht ausreichend betrachtet. Dies wird durch den Bürger, der in der Fabrikstraße wohnt, wie folgt begründet: Nach eigener Erfahrung wirkt sich die Gestaltung der Fassade des Quartiers am Turm negativ auf die Schadstoffbelastung durch Kfz-Abgase aus. Noch an keinem früheren Wohnort wurde eine derart starke Belastung (Ruß, Abgasgeruch...) in so großer Höhe (bis ins 3. und 4. OG) festgestellt. Dies kann sich der Bürger nur durch die Gestaltung der Fassade, einen zu geringen Abstand zur Straße und eine unzureichende Begrünung (Bäume und andere Grünpflanzen sterben meist schnell ab) erklären. Vermutlich stauen sich die Abgase an der Fassade. Für die Neubebauung des REWE-Geländes ist die Fassade zur Fabrikstraße nun ganz ähnlich wie die des Quartiers am Turm geplant. Darum wird auch hier ein überraschend starker negativer Effekt auf die Abgasbelastung der Luft, der sich noch zum Effekt der Fassade des Quartiers am Turm hinzuaddiert, befürchtet. Dies sollte man untersuchen und berücksichtigen. In den im Internet veröffentlichten Dokumenten wurden dazu keine Angaben gefunden.
- Am besten wäre eine Reduktion des Verkehrs in der Fabrikstraße. Positiv würde sich auswirken, wenn die Fabrikstraße für den Durchgangsverkehr und als Umfahrung der Ampeln auf der Römerstraße / Karlsruher Straße unattraktiv gemacht würde.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Verkehrskonzept	Straßenraumgestaltung	Schalltechnische Untersuchung	Verkehrsmengen Römerstraße	Abgasbelastung in der Fabrikstraße	Lage der Tiefgarageneinfahrt
					X	

**Bürger 4, Mail vom 02.02.2012/Schreiben vom 01.02.2012, Unterschriftensammlung, unterzeichnet von 19 Personen:**

- Geplant ist ein 13,5 m hoher Gebäuderiegel entlang der Fabrikstraße und Am Rohrbach, der im Bereich der Fabrikstraße nah an die Straße gebaut werden wird. Aufgrund der physikalischen Gesetzmäßigkeiten zur Schallentstehung bzw. zur Schallreflexion ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass es zwischen dem neuen Gebäuderiegel und den bereits bestehenden Gebäuden der Fabrikstraße zu einer Mehrfachreflexion und somit zu einer weiteren Erhöhung der bereits über dem erlaubten Grenzwert liegenden Geräuschbelastung kommt. Hierbei beziehen sich die Bürger auf das zur Planung erstellte Gutachten, das gemäß anzuwendenden Normen eine bestehende Geräuschüberlastung kalkuliert. Die zugrunde liegende Simulation geht von einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 30 km/h aus, obwohl die tatsächliche Durchschnittsgeschwindigkeit um schätzungsweise mindestens 50% deutlich höher liegt.
- Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass weitestgehend eine Wohnbebauung geplant wird. Die Bürger regen an, dass die Erweiterung der Wohnbebauung an der Fabrikstraße und Am Rohrbach zum Anlass genommen wird, das Verkehrskonzept zu überdenken. Als Anwohner versichern die Bürger, dass die Belastung durch Straßenverkehrslärm und Schadstoffbelastung, insbesondere Feinstaub durch Abgase, unerträglich ist.
- Es soll auch für Familien mit kleinen Kindern weiterer Wohnraum geschaffen werden. Dies ist gerade deswegen nicht nachvollziehbar, da die Abgas- und Lärmbelastungen hier besonders hoch sind und diese Tatsache im Gegensatz zur angestrebten Absicht steht,

<p>weiteren Wohnraum für junge Familien zu schaffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auch wenn es durch bauliche Maßnahmen möglich sein sollte, die Geräuschbelastung einzudämmen, so wird bezweifelt, dass die Belastung unter die erlaubten Grenzwerte gesenkt werden kann.</li> <li>• Da seitens der Stadt Heidelberg gar keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation der Fabrikstraße, Felix-Wankel-Straße, Sickingenstraße und Am Rohrbach geplant sind, ist eine weitere Erhöhung der Schadstoffbelastung unvermeidlich.</li> <li>• Angeregt wird, den Gebäudeplan auch im Sinne des Wohnwerts aller bestehenden und zukünftigen Anwohner zu überdenken.</li> </ul>						
Stellungnahme betrifft die Belange:	Verkehrskonzept	Straßenraumgestaltung	Schalltechnische Untersuchung	Verkehrsmengen Römerstraße	Abgasbelastung in der Fabrikstraße	Lage der Tiefgarageneinfahrt
			X		X	

**Bürger 5, Mail vom 03.02.2012:**

- Sowohl im STEP 15 (Stadtentwicklungsplan 2015) als auch im VEP (Verkehrsentwicklungsplan) sind die Verringerungen von Umweltbelastungen durch den Verkehr wichtige Schwerpunkte. Im VEP werden insbesondere die negativen / unbekanntenen Auswirkungen von Verkehrslärm erwähnt. Vor diesem Hintergrund ist unverständlich, wie im Abschnitt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan die Überschreitung der Orientierungslärmpegel von 7-13 Dezibel hingenommen werden kann. 10 Dezibel entsprechen einer Lärmverdoppelung. Dies kann von den Anwohnern unmöglich hingenommen werden und entspricht in keiner Weise den Leitlinien in STEP und VEP.
- Im Bebauungsplan wird eine Tiefgarageneinfahrt direkt in den Kreuzungsbereich Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße eingeplant. Dieser Kreuzungsbereich hat bereits heute (nicht 2020) seine Belastungsgrenze überschritten. Dem Bürger sind allein aus den letzten beiden Jahren vier Verkehrsunfälle mit teilweise erheblichem Sachschaden sowie einem Personenschaden bekannt. Täglich kommt es zu langen Rückstaus, wenn sich ein LKW im Kreuzungsbereich festfährt. Dies liegt vor allem an der nicht ausreichenden Zahl von Stellplätzen für die Gewerbebetriebe, dem hohen Anteil des Schwerlastverkehrs, der diese Kreuzung passieren muss und der für LKW ungeeigneten Straßenführung.
- Daher sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Die Tiefgarageneinfahrt ist vollständig in die Brechtelstraße oder Am Rohrbach zu verlegen.
  - Da das Verkehrsgutachten speziell diesen kritischen Kreuzungsbereich nicht bewertet, ist dies im Rahmen einer neuen Verkehrszählung sowie eines entsprechenden Gutachtens - unter Berücksichtigung des Schwerlastverkehrs für das neue Nahversorgungszentrum sowie für die sich vergrößernde Firma CASE - nachzuholen. Dies ist insbesondere geboten, da entgegen ursprünglichen Planungen die Felix-Wankel-Straße nunmehr der einzige Zubringer für den Schwerlastverkehr sein soll. Es muss Ziel des Gutachtens sein, in Übereinstimmung mit den Zielen des STEP und VEP Möglichkeiten aufzuzeigen, wie trotz der neuen Bebauung, die Gesamtverkehrsbelastung weniger stark ansteigen bzw. sogar gesenkt werden kann. Es sind eine Reihe von Maßnahmen denkbar, die in Fabrikstraße und Sickingenstraße unnötigen Durchgangsverkehr – z.B. nach Kirchheim oder in den Hasenleiser – unterbinden könnten und / oder die Einhaltung der zugelassenen Geschwindigkeit von 30 km/h erzwingen würden. Hier müssen ausgleichende Maßnahmen professionell identifiziert und ergriffen werden.
  - Auf Grund des erwarteten Verkehrsaufkommens und der Verdichtung der Besiedlung ist die fußläufige Straßenquerung (Zebrastreifen, Ampeln...) in allen Verbindungsbereichen der neuen Bebauung – insbesondere für die Kindergarten- und Schulwege – zu bewerten und nötigenfalls sind Maßnahmen zu ergänzen (Hinweis auf die Aussagen des

<p>VEP: „Mobilitätschancen für alle, Gleichberechtigung der einzelnen Verkehrsarten). Im Bebauungsplan war hierzu keine Einlassung zu finden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leider werden trotz der Ausweisung von Gewerbeflächen insbesondere im Bereich MI1 keine Stellplätze für die Kunden vorgesehen. Überhaupt ist ein nennenswertes Stellplatzangebot im oberirdischen Raum für MI1-MI4 nicht erkennbar. Zahlen hierzu fehlen im Bebauungsplan. Wozu eine solche Fehlplanung führt, kann man im angrenzenden Quartier am Turm erleben: zugeparkte Gehwege, unübersichtliche Straßen, unnötige Gefährdungen, unzufriedene und wegbleibende Kunden für die Gewerbetreibenden.</li> <li>• Alle und insbesondere die breiten Gehwege sind schon im Bebauungsplan mit einem Beparkungsverbot zu belegen und von Anfang an mit extra hohen Bordsteinen und / oder Pollern zu sichern.</li> <li>• Es ist ausreichend oberirdischer Parkraum gerade für die Gewerbetreibenden vorzusehen. Dieser muss in unmittelbarer Ladennähe angeboten werden. Auch Besucher- und Anlieferplätze sind oberirdisch notwendig. Die Parkplatzzahlen sind im Bebauungsplan auszuweisen.</li> </ul>						
Stellungnahme betrifft die Belange:	Verkehrskonzept	Straßen-Raumgestaltung	Schalltechnische Untersuchung	Verkehrsmengen Römerstraße	Abgasbelastung in der Fabrikstraße	Lage der Tiefgarageneinfahrt
	X	X	X			X

### Entscheidungsvorschlag Verkehrskonzept

<p><b>Vorgetragenen Belange:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erweiterung der Wohnbebauung an der Fabrikstraße und Am Rohrbach soll zum Anlass genommen werden, das Verkehrskonzept zu überdenken.</li> <li>• Das Verkehrsgutachten betrachtet nicht den Kreuzungsbereich Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße, dies ist im Rahmen einer neuen Verkehrszählung sowie eines entsprechenden Gutachtens - unter Berücksichtigung des Schwerlastverkehrs des neuen Nahversorgungszentrum sowie für die sich vergrößernde Firma CASE – nachzuholen.</li> <li>• Im Bebauungsplan wird eine Tiefgarageneinfahrt direkt in den Kreuzungsbereich Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße eingeplant. Dieser Kreuzungsbereich hat bereits heute (nicht 2020) seine Belastungsgrenze überschritten. Allein aus den letzten beiden Jahren sind vier Verkehrsunfälle mit teilweise erheblichem Sachschaden sowie einem Personenschaden bekannt. Täglich kommt es zu langen Rückstaus, wenn sich ein LKW im Kreuzungsbereich festfährt. Dies liegt vor allem an der nicht ausreichenden Zahl von Stellplätzen für die Gewerbebetriebe, dem hohen Anteil des Schwerlastverkehrs, der diese Kreuzung passieren muss und der für LKW ungeeigneten Straßenführung. Es sind Möglichkeiten aufzuzeigen, wie trotz der neuen Bebauung, die Gesamtverkehrsbelastung weniger stark ansteigen bzw. sogar gesenkt werden kann.</li> <li>• Anzustreben ist eine Reduktion des Verkehrs in der Fabrikstraße. Die Fabrikstraße soll für den Durchgangsverkehr und als Umfahrung der Ampeln auf der Römerstraße / Karlsruher Straße unattraktiv gestaltet werden.</li> <li>• In Fabrikstraße und Sickingenstraße soll unnötiger Durchgangsverkehr – z.B. nach Kirchheim oder in den Hasenleiser – unterbunden und / oder die Einhaltung der zugelassenen Geschwindigkeit von 30 km/h erzwungen werden.</li> <li>• Auf Grund des erwarteten Verkehrsaufkommens und der Verdichtung der Besiedlung sind die fußläufigen Straßenquerungen (Zebrastreifen, Ampeln...) in allen Verbindungsbereichen der neuen Bebauung – insbesondere zu den Kindergärten und Schulwege – zu bewerten und nötigenfalls sind Maßnahmen zu ergänzen.</li> <li>• Durch Änderung des Parkierungskonzeptes in der Straße Am Rohrbach (Schrägparken), ist auf der Straße ein höherer Querschnitt verfügbar. Die Parkplätze können als Kurz-</li> </ul>
--

parkplätze vorgesehen werden, was für die Arztpraxen und die Fitnessstudiobesucher einen Kompromiss darstellt.

- Im Bereich MI1 sind keine Stellplätze für Kunden vorgesehen. Ein nennenswertes Stellplatzangebot im oberirdischen Raum für MI1-MI4 ist nicht erkennbar. Gerade für Gewerbetreibende ist ausreichend oberirdischer Parkraum vorzusehen. Dieser muss in unmittelbarer Ladennähe angeboten werden. Auch Besucher- und Anlieferplätze sind oberirdisch notwendig. Die Parkplatzzahlen sind im Bebauungsplan auszuweisen.
- Es ist ausreichend oberirdischer Parkraum gerade für die Gewerbetreibenden vorzusehen. Dieser muss in unmittelbarer Ladennähe angeboten werden. Auch Besucher- und Anlieferplätze sind oberirdisch notwendig. Die Parkplatzzahlen sind im Bebauungsplan auszuweisen.

#### **Erläuterung der Verwaltung:**

Dem Bebauungsplan liegt das bereits zum Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ erstellte Verkehrsgutachten des Verkehrsplanungsbüros von Mörner + Jünger zu Grunde. Schon zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ bezogen sich die von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen hauptsächlich auf Fragen der Verkehrserschließung (mit Schwerpunkt Führung des Schwerlastverkehrs über die Felix-Wankel-Straße). Da das Verkehrsgutachten den Knotenpunkt Felix-Wanke-Straße/Fabrikstraße bezüglich seiner Leistungsfähigkeit nicht näher betrachtet hatte (zum Zeitpunkt der Bestandserfassung der Ausgangsdaten für das Verkehrsgutachten waren erhebliche Teile der heute dort bestehenden Bebauung noch nicht hergestellt), wurde durch das Amt für Verkehrsmanagement eine Verkehrszählung in der Felix-Wankel-Straße durchgeführt und das Unfallgeschehen näher betrachtet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Felix-Wankel-Straße eine ausreichende Leistungsfähigkeit besitzt und das Unfallgeschehen sowohl im Straßenverlauf wie auch am Knotenpunkt eher harmlos ist. Probleme mit abbiegenden LKW am Knoten Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße sind nicht grundsätzlicher Art. Die Situation an diesem Verkehrsknoten wird sich durch die beabsichtigte Schließung des REWE-Marktes deutlich verbessern, ein Umbau des Knotens zu einem Kreisverkehrsplatz wird als nicht sinnvoll erachtet.

Mit dem Bau des Nahversorgungszentrums und der hinzutretenden Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet werden sich Verkehrsmengen im Straßennetz erhöhen (hauptsächlich in der Sickingenstraße und der Felix-Wankel-Straße). Die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte wurde gutachterlich nachgewiesen, es besteht keine Notwendigkeit für weitere gutachterliche Untersuchungen und der Änderung des Verkehrskonzeptes.

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind nicht Gegenstand und Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Durch die Einrichtung eines Runden Tisches Verkehr wird die Stadtverwaltung den Dialog mit den Bewohnern fortführen und über sinnvolle Maßnahmen entscheiden. Eine dieser zu diskutierenden Maßnahmen könnte die Parkzeitbeschränkung für die bestehenden Parkplätze in der Straße Am Rohrbach sein.

Es wird keine Notwendigkeit gesehen, in der Straße Am Rohrbach durch ein geändertes Parkierungskonzept für eine höhere Leistungsfähigkeit des Straßenraumes zu sorgen.

Der Bebauungsplan trifft auch keine Festsetzungen zur Zahl der auf den Privatgrundstücken herzustellenden Stellplätze. Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze ist in der Landesbauordnung dezidiert für die unterschiedlichen Nutzungen geregelt. Für gewerbliche Nutzungen besteht die Verpflichtung, nicht nur für Beschäftigte, sondern auch für Besucher Stellplätze herzustellen. Die überwiegende Zahl der notwendigen Stellplätze für die auf der REWE-Markt-Fläche entstehende Bebauung soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Durch eine entsprechende innere Organisation der Tiefgarage können Kunden, Beschäftigte und Bewohner auf kurzem Weg die jeweiligen Ziele erreichen.

**Entscheidung:**

Eine Änderung des Verkehrskonzeptes und weitere gutachterliche Untersuchungen zum Straßenverkehr sowie eine Änderung des Planungskonzeptes sind nicht erforderlich. Über sinnvolle verkehrsorganisatorische Maßnahmen soll im Ergebnis eines Runden Tisches Verkehr entschieden werden.

**Entscheidungsvorschlag Straßenraumgestaltung****Vorgetragenen Belange:**

- Befürchtet wird, dass der 2,50m breite Gehweg entlang der Straße Am Rohrbach als Parkplatz missbraucht wird. Vorgeschlagen wird, den Gehweg zu verlegen (zwischen die geplante Bebauung und entlang der Straße neu herzustellende Schrägparkplätze).
- Alle und insbesondere die breiten Gehwege sind schon im Bebauungsplan mit einem Beparkungsverbot zu belegen und von Anfang an mit extra hohen Bordsteinen und / oder Pollern zu sichern.
- In der Brechtelstraße kann ein Fußweg entfallen und die Fläche mit dem Eigentümer des Baugrundstücks getauscht werden, so dass kein finanzieller Aufwand für die Neuordnung des Straßenraumes entsteht.

**Erläuterung der Verwaltung:**

Die Straße Am Rohrbach ist eine Sammelstraße, besitzt jedoch für das Straßenverkehrsnetz eine gegenüber der Sickingenstraße untergeordnete Bedeutung. In der Straße Am Rohrbach gibt es im östlichen und im westlichen Abschnitt Parkieranlagen in Form von Straßenrandparkplätzen. Im östlichen Straßenabschnitt erfolgt das Parken in Senkrechtaufstellung und Längsaufstellung südlich der Straße.

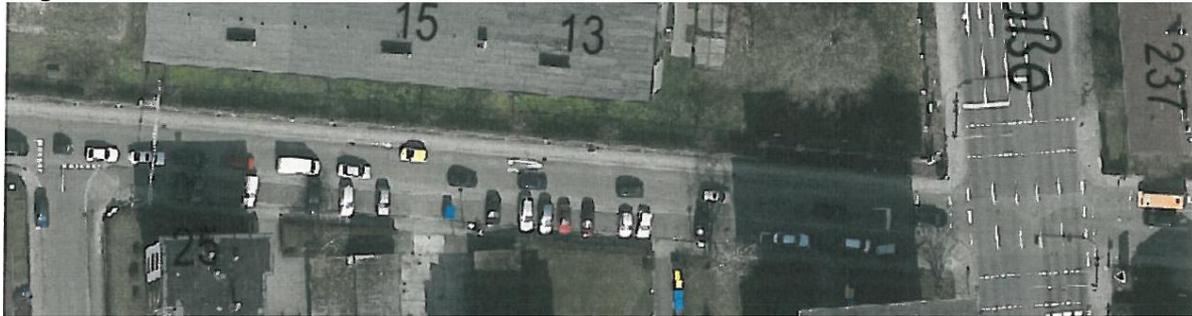


Abbildung: Luftbild Straße Am Rohrbach östlicher Straßenabschnitt

Im westlichen Straßenabschnitt wird in Längsaufstellung geparkt, auf der Südseite in einer Parkbucht, auf der Nordseite am Fahrbahnrand.

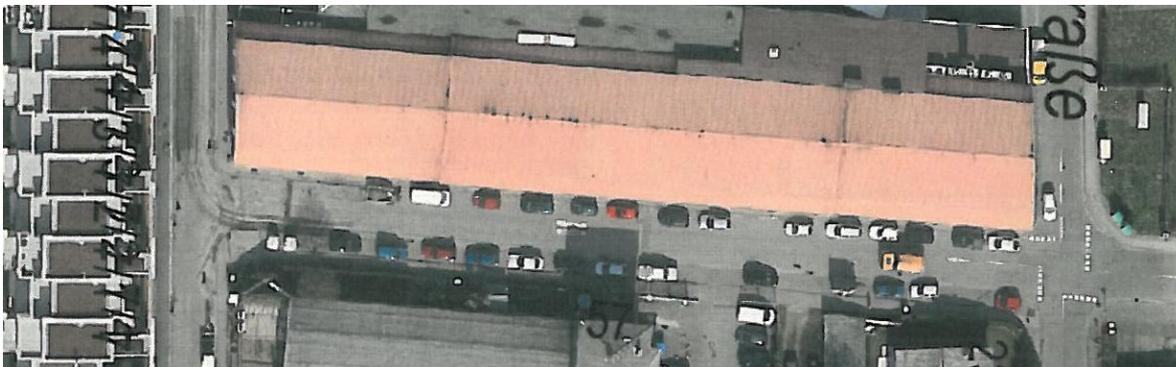


Abbildung: Luftbild Straße Am Rohrbach westlicher Straßenabschnitt

Der Straßenquerschnitt ist von Nord nach Süd folgendermaßen aufgeteilt: 1,50m Gehweg auf der Seite REWE-Markt, 6,50m Fahrbahn (davon 2,00m für Längsparkplätze am nördlichen Fahrbahnrand), 2,50m Parkbucht für Längsparkplätze südlich der Fahrbahn, 2,00m Gehweg auf der Seite des Fitness-Centers.

Durch den geplanten Grunderwerb aus der REWE-Markt-Fläche kann der Gehweg auf der Nordseite der Straße Am Rohrbach auf 2,50m verbreitert werden.

Durch die geringe nutzbare Fahrbahnbreite und die so erzwungene geringe Fahrgeschwindigkeit wird die Benutzung der Straße Am Rohrbach für den Durchgangsverkehr unattraktiv. In der Bezirksbeiratssitzung im November 2011 wurde vorgetragen, dass man Verkehr von der Fabrikstraße in die Straße Am Rohrbach umorientieren möchte. Dazu wäre eine breitere nutzbare Fahrbahnbreite notwendig. Für das Quartier am Turm wird ein Runder Tisch Verkehr eingerichtet. Insofern kann man dessen Ergebnissen nicht vorgreifen. Seitens der Verwaltung wird kein Vorteil darin gesehen, maßgebliche Verkehrsanteile von der Fabrikstraße in die Straße Am Rohrbach umzulenken und dafür eine größere Fahrbahnbreite anzubieten.

Aus Gründen der Straßenraumgestaltung kann dem Vorschlag, Parkplätze in Schrägaufstellung auf der Nordseite des westlichen Straßenabschnitts herzustellen, nicht gefolgt werden. Der Charakter der Straße wird sich gegenüber der heutigen Situation deutlich ändern und an Bedeutung und Wahrnehmung gewinnen. Deshalb sollte auch das Prinzip der Anordnung der Parkieranlagen entlang der Straße nicht beliebig gewechselt werden. Würde man also im westlichen Abschnitt der Straße Am Rohrbach auf der Fahrbahnnordseite die Parkieranlage ändern, dann käme nur eine Anordnung in Senkrechtaufstellung in Betracht. Dafür müsste ein Geländestreifen von 6,00m hinzuerworben werden, bei einer Straßenlänge von ca. 102,4m wäre eine Fläche von rund 614,4 m<sup>2</sup> hinzuzuerwerben. Der Gehweg Brechtelstraße östlich angrenzend an das REWE-Markt-Gelände besitzt eine Breite von ca. 2,00m und eine Länge von ca. 93m (im Abschnitt östlich des REWE-Geländes), die mögliche Tauschfläche seitens der Stadt wären ca. 186,00 m<sup>2</sup>. Nicht berücksichtigt in dieser Betrachtung sind die Herstellungskosten. Außerdem wäre es nicht zu vermitteln, warum gerade dort, wo neue Wohnbebauung entsteht und neue Bewohner einziehen werden, auf einen Gehweg verzichtet werden soll. Im Übrigen liegt eine Leitung im Gehweg, die dann zu verlegen wäre.

Im Bedarfsfall ist es einfacher und preiswerter, die Straße durch Hindernisse (hohe Borde oder Poller) vor Gehwegparkern zu schützen. Allerdings trifft dazu ein Bebauungsplan keine Regelungen.

**Entscheidung:**

Die Anregung zur Herstellung von Stellplätzen in Schrägaufstellung entlang der Straße Am Rohrbach und zur Reduzierung eines Gehwegs entlang der Brechtelstraße wird zurückgewiesen.

**Entscheidungsvorschlag Schalltechnische Untersuchung**

**Vorgetragenen Belange:**

- Die Straße Am Rohrbach stellt einen wesentlichen Anschlusspunkt an die B3 dar. Die Verkehrszahlen aus der Straße am Rohrbach müssen in das Lärmgutachten einfließen.
- Es ist davon auszugehen, dass es zwischen dem neuen Gebäuderiegel und den bereits bestehenden Gebäuden der Fabrikstraße zu einer Mehrfachreflexion und somit zu einer weiteren Erhöhung der bereits über dem erlaubten Grenzwert liegenden Geräuschbelastung kommt.
- Die Untersuchung geht von einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 30 km/h aus, obwohl die tatsächliche Durchschnittsgeschwindigkeit um schätzungsweise mindestens

50% deutlich höher liegt.

- Die Belastung durch Straßenverkehrslärm ist unerträglich.
- Die Schaffung weiteren Wohnraums für Familien mit kleinen Kindern ist gerade deswegen nicht nachvollziehbar, da die Abgas- und Lärmbelastungen hier besonders hoch sind.
- Auch wenn es durch bauliche Maßnahmen möglich sein sollte, die Geräuschbelastung einzudämmen, so wird bezweifelt, dass die Belastung unter die erlaubten Grenzwerte gesenkt werden kann.
- Sowohl im Stadtentwicklungsplan 2015 als auch im Verkehrsentwicklungsplan sind die Verringerungen von Umweltbelastungen durch den Verkehr wichtige Schwerpunkte. Im Verkehrsentwicklungsplan werden insbesondere die negativen / unbekanntenen Auswirkungen von Verkehrslärm erwähnt. Vor diesem Hintergrund ist unverständlich, wie eine Überschreitung der Orientierungslärmpegel von 7-13 Dezibel hingenommen werden kann. 10 Dezibel entsprechen einer Lärmverdoppelung.
- Angeregt wird, die Gebäudeplanung auch im Sinne des Wohnwerts aller bestehenden und zukünftigen Anwohner zu überdenken.

#### **Erläuterung der Verwaltung:**

Nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch des Immissionsschutzes und damit des Schallschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

Bei Neuplanungen ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Bei der städtebaulichen Planung ist für die Belange des Schallschutzes die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil I -Ausgabe Juli 2002- anzuwenden. Die in dieser Norm im Beiblatt 1 angegebenen Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Durch die Aufnahme der Orientierungswerte in ein Beiblatt, sind diese nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht jedoch für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben. Die Berechnung der voraussichtlich zu erwartenden Einwirkungen aus Straßenverkehrslärm auf die Baugebiete dient der sachverständigen Ermittlung der in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigenden Belange und ist Voraussetzung für eine nachvollziehbare Abwägung einzelner (oftmals konkurrierender) Belange untereinander, wie z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung vorhandener Ortsteile. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Beurteilungsgrundlage dienen und dass von ihnen abgewichen werden kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen sind mögliche Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf die geplanten Baugebiete zu untersuchen. Dafür ist es notwendig, Verkehrsmengen zu erheben und vorhersehbare Entwicklungen (Zunahme von Straßenverkehr) in die Betrachtung einzustellen. Grundlage dafür sind zum Beispiel Verkehrsentwicklungspläne oder Verkehrsgutachten. Noch nicht absehbare Entwicklungen oder nur von Einzelnen gewünschte Entwicklungen (wie z.B. die Umorganisation

des Verkehrs durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen), die jedoch im Widerspruch zu den informellen Planungen der Stadt stehen (Rahmenplan, Verkehrsentwicklungsplan etc.) müssen nicht berücksichtigt werden. Auch haben Straßenanlieger in der Regel keinen Anspruch darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse vor ihrem Grundstück nicht ändern. Ein Interesse, das durch die Planung nicht in beachtlicher Weise betroffen wird, darf bei der Entscheidung über den Plan vernachlässigt werden (Bundesverwaltungsgericht – BVerwG - 4. Senat, Entscheidung vom 9.11.1979, Aktenzeichen 4 N 1.78).

Eine Prognose der DTV-Werte für die Straße Am Rohrbach liegt inzwischen vor. Dementsprechend wird auch die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Zuge der Neuberechnung wird ein geringfügiger Übertragungsfehler bezüglich der Verkehrsmengen in der Römerstraße korrigiert. In der Berechnung werden nunmehr auch die Verkehrsmengen resultierend aus der inzwischen aufgenommenen Wohnheimnutzung Holbeinring berücksichtigt.

Durch die geplante Bebauung oder die bereits ausgeübten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird es zu keiner signifikanten Erhöhungen der Verkehrsmengen im umgebenden Hauptstraßennetz kommen. Die hohen Lärmpegel resultierend aus dem Straßenverkehrslärm sind bereits als Vorbelastung vorhanden. In der Schallimmissionsprognose sind Reflexionen zwischen Gebäuden in der Berechnung berücksichtigt. Die Fabrikstraße soll als städtisch geprägte Sammelstraße beidseits in annähernd gleicher Gebäudehöhe bebaut werden. Anhand der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung kann bei der Gebäudeplanung durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Einbau von Fenstern mit erhöhtem Schallschutz etc.) für einen ausreichenden Schallschutz Sorge getragen werden.

#### **Entscheidung:**

Der Anregung, die Straße Am Rohrbach als Schallquelle in die schalltechnische Untersuchung einzubeziehen, wurde gefolgt. Die schalltechnische Untersuchung wurde aktualisiert. Schon jetzt sind die Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau an den das Plangebiet umgebenden Straßen überschritten. Der Realisierung einer Bebauung in integrierter, innerstädtischer Lage wird in der Abwägung der Vorrang gegeben.

### **Entscheidungsvorschlag Verkehrsmengen Römerstraße**

#### **vorgetragenen Belange:**

- Die der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegte Verkehrsmenge in Höhe von 25885 KFZ/ 24h in der Römerstraße wurde aus einem Verkehrsgutachten basierend auf einer Zählung vom März 2009 ermittelt. Allerdings war im Frühjahr/Sommer 2009 die Römerstraße im Bereich Rohrbach Markt durch Umbau nur einspurig (pro Richtung) befahrbar.
- Die in der Sitzung des Verkehrsausschusses im Frühjahr 2010 vorgestellten Daten aus Verkehrszählungen in der Römerstraße zwischen 1999/2000 und 2010 betragen zwischen 38000 KFZ/24h und 24564KFZ/24h. Die jüngsten Zählungen (25885 und 24564 KFZ/24h) fanden statt, als ein Teil der Straße halbseitig gesperrt war bzw. wurden in Verbindung mit umfangreichen Verkehrsbefragungen ermittelt, die zu erheblichen Staus und Behinderungen führten und sind als nicht repräsentativ zu werten. Durch die zu niedrig angenommenen Verkehrszahlen an der Römerstraße ist der vorgesehene Lärmschutz in den zur Straße orientierten Gebäuden zu niedrig angenommen.
- Sollte das Lärmgutachten nicht angepasst werden und/oder die Verkehrszahlen in der Römerstraße nicht plausibel dargelegt werden, wird der Verfasser der Stellungnahme beim Regierungspräsidium Fachaufsichtsbeschwerde gegen den Bebauungsplan einreichen.

#### **Erläuterung der Verwaltung:**

Dem Lärmaktionsplan Heidelberg 2009 sind als Eingangsdaten für den Aktionsbereich Rohrbach,

Römerstraße (Abschnitt Sickingenstraße – Rohrbach Markt) durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen (DTV) in Höhe von 31.000 – 38.000 KFZ/ 24 Stunden zu Grunde gelegt. Daraus resultierend ist entlang der Römerstraße mit einer 24stündigen Lärmbelastung Lden in Höhe von bis zu 74 Dezibel (A) und einem Mittelungssatz in der Nacht Lnicht bis zu 65 Dezibel (A) zu rechnen. Die Angaben beziehen sich auf den gesamten Aktionsbereich, es erfolgt keine straßenweise Differenzierung.

Die Lärmkartierung 2007 (als Grundlage des Lärmaktionsplans) basiert auf Verkehrszahlen 2006, die dem Verkehrsmodell entnommen und mit punktuellen Zählergebnissen aus dem Jahr 2005 abgeglichen wurden. Bei diesem Verkehrsmodell mit dem Basisjahr 1999 und einem Prognosehorizont 2005 wurden Steigerungen des motorisierten Individualverkehrs unterstellt, die in vielen Bereichen der Stadt nicht eintrafen. Bei der Prognose waren Strukturentwicklungen (z.B. Bahnstadt) im Stadtgebiet vorausgesetzt worden, die bis zum Prognosehorizont nicht realisiert wurden. Auch wurden die bis zum damaligen Zeitpunkt üblichen Mobilitätssteigerungsraten angenommen, die sich für Heidelberg im Nachhinein nicht bewahrheitet haben. Darüber hinaus sind die Entwicklungen der S-Bahn zwischenzeitlich in anderem Maße eingetroffen als 1999 prognostiziert. Es wurde auf einigen Achsen zwischen 1999 und 2009 eine signifikante Verkehrsreduktion festgestellt. Dies trifft auch für die Achse Römerstraße zu.

Mehrere Zählungen im Jahr 2010 (nach Beendigung der Bautätigkeit am Bereich Rohrbach-Markt) ergaben für den Abschnitt nördlich Rohrbach-Markt durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastungen zwischen 19.000 und 24.500 KFZ/ 24 Stunden.

Die vom Verkehrsplanungsbüro von Mörner+Jünger ermittelten Prognosedaten für den Prognosehorizont 2020 werden von der Stadtverwaltung als geeignete Grundlage für die Schalltechnische Untersuchung der Einwirkungen von Straßenverkehrslärm auf das Bebauungsplangebiet Holbeinring betrachtet.

Unabhängig vom Bebauungsplan Holbeinring ist entsprechend der EU - Umgebungsärmrichtlinie 2012 zu prüfen, ob die Lärmkartierung 2007 aufgrund veränderter Verkehrszahlen fortzuschreiben ist, u.a. auch für den Bereich Römerstraße, insbesondere in Anbetracht möglicher Entwicklungen auf den bisher noch durch die Amerikanische Armee genutzten Flächen. Dies wird im 2.Quartal 2012 erfolgen.

#### **Entscheidung:**

Die zum Bebauungsplan erstellte Schalltechnische Untersuchung ist ausreichend geeignet zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Ein Nachtrag erfolgt nur insofern, dass auch die Verkehrsmengen in der Straße Am Rohrbach ermittelt und in die Betrachtung einbezogen wurden, ein marginaler Berechnungsfehler für die Römerstraße korrigiert wurde und die Verkehrsmengen aus der Studentenwohnanlage Holbeinring berücksichtigt wurden.

### **Entscheidungsvorschlag Abgasbelastung in der Fabrikstraße**

#### **Vorgetragenen Belange:**

- Es wird eine starke Belastung durch Ruß und Abgasgeruch im Quartier am Turm / Fabrikstraße festgestellt. Dies wird mit der Gestaltung der Fassade, einen zu geringen Abstand zur Straße und einer unzureichende Begrünung in Zusammenhang gebracht. Vermutlich stauen sich die Abgase an der Fassade. Für die Neubebauung des REWE-Geländes ist die Fassade zur Fabrikstraße nun ganz ähnlich geplant. Darum wird auch hier ein überraschend starker negativer Effekt auf die Abgasbelastung der Luft befürchtet. Dies sollte untersucht und berücksichtigt werden.
- Die Belastung Schadstoffbelastung, insbesondere Feinstaub durch Abgase, ist unerträglich.

lich.

- Es soll auch für Familien mit kleinen Kindern weiterer Wohnraum geschaffen werden. Dies ist gerade deswegen nicht nachvollziehbar, da die Abgas- und Lärmbelastungen hier besonders hoch sind.
- Da seitens der Stadt Heidelberg gar keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation der Fabrikstraße, Felix-Wankel-Straße, Sickingenstraße und Am Rohrbach geplant sind, ist eine weitere Erhöhung der Schadstoffbelastung unvermeidlich.
- Angeregt wird, die Gebäudeplanung auch im Sinne des Wohnwerts aller bestehenden und zukünftigen Anwohner zu überdenken.

#### **Erläuterung der Verwaltung:**

Das Quartier am Turm liegt in einem Bereich mit Ventilationsstörungen, wie untenstehender, im Umweltplan der Stadt Heidelberg enthaltener Abbildung zu entnehmen ist.

Die gestörte Ventilation zieht eine besondere klimaökologische Belastung nach sich.

Die Situation der Luftbelastung ist in Heidelberg in erster Linie durch die Auswirkungen der Verkehrsbelastungen und den punktuellen Einfluss von Heizkraftwerken (z.B. Heizwerk Boxberg) und gewerblichen Emissionsquellen gekennzeichnet. Die Stickoxidemission entlang der Römerstraße beträgt im betreffenden Abschnitt 30-69 kg/km.

Abb.: Umweltplan Stand März 1999, Abbildung 7 Siedlungsflächen mit Ventilationsstörungen





Benbäumen wird ein Beitrag zur Erreichung der Umweltschutzziele für das Quartier am Turm geleistet.

Eine Zunahme der Verkehrsbelastungen im nördlichen Abschnitt der Fabrikstraße zwischen Felix – Wankel – Straße und Sickingenstraße wird nicht erwartet, da mit der Verlängerung der Sickingenstraße bis zum geplanten Nahversorgungszentrum der Zu- und Abfahrtsverkehr zukünftig aus Richtung Norden hauptsächlich über die Sickingenstraße erfolgen wird.

**Entscheidung:**

Die Befürchtung einer Zunahme der Schadstoffbelastungen für das Plangebiet wird nicht geteilt. Durch Begrünungsmaßnahmen soll sukzessive zu einer Klimaverbesserung beigetragen werden.

**Entscheidungsvorschlag Lage der Tiefgarageneinfahrt****Vorgetragenen Belange:**

- Im Bebauungsplan wird eine Tiefgarageneinfahrt direkt in den Kreuzungsbereich Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße eingeplant. Dieser Kreuzungsbereich hat bereits heute seine Belastungsgrenze überschritten. Verkehrsunfälle mit teilweise erheblichem Sachschaden sowie mit Personenschaden, langen Rückstaus, werden als Beleg dafür genannt. Die nicht ausreichenden Zahl von Stellplätzen für die Gewerbebetriebe, der hohen Anteil des Schwerlastverkehrs, der diese Kreuzung passieren muss und die für LKW ungeeignete Straßenführung sind ursächlich dafür verantwortlich..
- Die Tiefgarageneinfahrt ist vollständig in die Brechtelstraße oder Am Rohrbach zu verlegen.

**Erläuterung der Verwaltung:**

Mit dem Investor wurde Übereinkunft erzielt, die Tiefgaragenein- und ausfahrt in die Straße Am Rohrbach zu verlegen. Die Verpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Entscheidung:**

Der Anregung wird gefolgt.

**5.2 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 22.12.2011. Die Inhalte der Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt. Soweit abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden, ist eine Entscheidung zur Abwägung formuliert.

**Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 10.01.2012:**

Die Stellungnahme vom 10.08.2011 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

**Entscheidung:**

Ein entsprechender Hinweis auf mögliche archäologische Funde wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 13.01.2012:**

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

**Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 19.01.2012:**

Verwiesen wird auf die frühere Stellungnahme vom 10.08.2011. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens er-

folgt keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten.

**Entscheidung:**

Die Hinweise sind in der Begründung dokumentiert und der Hinweis zur Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Gesundheitsamt, Schreiben vom 10.01.2012:**

Keine Bedenken, wenn die im Schreiben vom 22.07.2011 gemachten Ausführungen Beachtung finden.

**Entscheidung:**

Eine schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms mit einem Prognosehorizont 2020 wurde durchgeführt. Die gegebenen Hinweise sind bei der Planung der einzelnen Vorhaben zu beachten.

**Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 31.01.2012:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

**Naturschutzbeauftragter Herr Dr. Raqué, Schreiben vom 25.01.2012:**

Inhaltlich liegen keine Einwände zur vorgesehenen Planung vor, da eine Verbesserung der derzeit bestehenden Umweltsituation zu erwarten ist, insbesondere durch die Ergänzung bestehender Baumreihen entlang der Sickingenstraße und der Straße Am Rohrbach, Anpflanzung von Straucharten und Stauden, extensive Dachbegrünung auf 80% der Dachflächen. Sehr zu begrüßen ist die Empfehlung der Gutachterin, bei der Planung die Ansprüche der drei Fledermausarten angemessen zu berücksichtigen. Als weitere Maßnahme wird das Anbringen von Fledermauskästen an geeigneten Bäumen empfohlen. Desweiteren sollte geprüft werden, ob an entsprechender Stelle der Hausfassaden Spalten für Fledermäuse geschaffen werden können. Ebenfalls gefolgt wird der Empfehlung des Amtes für Umweltschutz, ab Ende April die derzeitigen Gebäude auf mögliche Niststätten der Mauersegler zu untersuchen, da der Mauersegler in Hohlräumen, hinter Traufabdeckungen oder Giebelbrettern brütet, die bei Gebäudesanierungen meist geschlossen bzw. entfernt werden. Die Mauersegler sind in ihrem Bestand seit Jahren stark rückläufig. An geeigneten Gebäudestellen sollten im Handel erhältliche Nistkästen oder –steine vorgesehen werden. Nistkästen oder –steine können sowohl an der Gebäudefassade befestigt als auch eingemauert werden. Für Rückfragen stehen Herr Dr. Raqué und Herr Prof. Dr. Voigtländer gerne zur Verfügung.

**Entscheidung:**

Die Hinweise sind hiermit dokumentiert und im Bauantragsverfahren zu beachten.

**Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 18.01.2012:**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan weist für einen Teilbereich ein „Sondergebiet studentisches Wohnen“ aus. Der Flächennutzungsplan stellt dieses Areal damit übereinstimmend als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet stellt der FNP als gewerbliche Baufläche dar, auch diese Festsetzung passt zu den Darstellungen des FNP. Eine Berichtigung des FNP wird damit nicht erforderlich. Es wird gebeten, die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

**Entscheidung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend überarbeitet.

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 25.01.2012:**

Angeregt wird, die Baufenster zu vermaßen sowie insbesondere die Abstände der Baugrenzen und Baulinien zu den Grundstücksgrenzen als Planeinschrieb zu berücksichtigen. Bezüglich der technischen Dachaufbauten wäre nach Auffassung des Amtes vorzuschreiben, dass diese einzuhausen sind.

**Entscheidung:**

Der Anregung, die Baufelder zu vermaßen, wird gefolgt. Eine Pflicht zur Einhausung von Dachaufbauten wird nicht für notwendig erachtet, da diese bei Wohngebäuden eher in geringer Zahl errichtet werden und gemäß Örtlicher Bauvorschrift 2,50 Abstand zum straßenseitigen Dachrand einhalten müssen, was eine Einsehbarkeit deutlich verringert.

**IHK Rhein-Neckar, Mail / Schreiben vom 03.02.2012:**

Von der IHK werden gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen. Begrüßt wird, dass von der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten der Festsetzung eines Mischgebiets für den zwischen Brechtelstraße und Fabrikstraße gelegenen Bereich Abstand genommen wurde. Hingewiesen wird darauf, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. In der Praxis entwickeln sich neu ausgewiesene Mischgebiete häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es ist darauf zu achten, dass auch wirklich eine gemischte Nutzung stattfindet und nicht unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnnutzung realisiert wird. Die angedachte Gliederung des Mischgebiets scheint aus Sicht der IHK zielführend, um die vorgesehene Nutzungsmischung zu erreichen.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab, Mail 01.02.2012 und 02.02.2012, Schreiben vom 01.02.2012, 19.07.2011 und 28.02.2012:**

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens. Die Kriminalprävention hat dem Schreiben vom 19.07.2011 nichts hinzuzufügen. Diese beinhalten folgende Hinweise:

**Allgemeines**

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen ein Gefühl einer sicheren Umgebung. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonders zu achten.

**Informelle Sozialkontrolle**

Besonders wichtig ist die Einbeziehung der Bürger in die Planung. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers ihre Freiflächen mitgestalten und sich diese in Patenschaften (Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) aneignen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus. Dies kann im vorliegenden Plan im Bereich des Spielplatzes bzw. der Grünfläche umgesetzt werden.

**Beleuchtung/Bepflanzung**

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. Durch Art und Platzierung der Beleuchtungskörper können Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitgehend ausgeschlossen werden. Die Auswahl der Bepflanzung sollte so erfolgen, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung gewährleistet ist. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

**Kraftfahrzeuge und Fahrräder**

Empfohlen wird, Parkplätze offen zu gestalten und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen. Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare Fahrradkäfige anstelle Fahrradbügel erschwert werden.

**Kostenlose Beratung**

Eine kostenlose individuelle Bauplanungsberatung für private und gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, Ansprechpartner Herr Hillme, Tel. 06221 99 1231 wird angeboten.

**Entscheidung:**

Die Hinweise sind hiermit dokumentiert und damit sowohl den privaten Bauherren wie auch

der Stadt bei der Veranlassung nachfolgender Planungen (Bauplanungen) zugänglich. Es wird empfohlen von der angebotenen Bauplanungsberatung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Gebrauch zu machen.

**VRN GmbH; Schreiben vom 16.01.2012:**

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**rnv GmbH, Mail vom 01.02.2012, Schreiben vom 31.01.2012, Mail vom 07.02.2012:**

Das Plangebiet wird von der Buslinien 29 (Linienweg Boxberg bis Bismarckplatz über Römerstraße) und der Buslinie 28 (Linienweg Rohrbach Markt, S-Bf. Kirchheim/Rohrbach und Hasenleiser und umrundet dabei das Plangebiet über Fabrikstraße, Sickingenstraße und Römerstraße) bedient.

Im Bestand befinden sich die für das Plangebiet relevanten Haltestellen „Im Bosseldorn“ und „Quartier am Turm“, beide in der Fabrikstraße gelegen. Die Einrichtung einer neuen Haltestelle in der Römerstraße in Höhe des Zugangs zum Studentenwohnheim, wie in der Begründung im Abschnitt 7.4 vorgeschlagen, wird als nicht sinnvoll erachtet. Empfohlen wird die Anlage einer barrierefreien Haltestelle in der Sickingenstraße auf Höhe des Zugangs zum Studentenwohnheim. Hierfür müsste allerdings auf der Südseite der Sickingenstraße auf die Stellplätze zwischen zwei Baumstandorten verzichtet werden. Auf Nachfrage wurde durch die rnv die exakte Lage des Haltestellenbereichs markiert.

Darüber hinaus sieht man eine ausschließliche Stellplatzversorgung des Studentenwohnheims an der Sickingenstraße kritisch, da mit Behinderungen des Busverkehrs durch zahlreiche am Fahrbahnrand parkende PKW zu rechnen sein wird. Die von der Linie 28 befahrenen Straßen müssen auch weiterhin eine für den Linienverkehr ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50m gemäß RAST06 aufweisen.

**Erläuterung der Verwaltung:**

Die Herstellung einer Haltestelle in der Römerstraße im Abschnitt zwischen Sickingenstraße und Am Rohrbach wäre erst dann sinnvoll, wenn die Grundstückseinzäunung des Areals Holbeinring zurückgebaut würde, bzw. und eine Durchwegbarkeit des Areals Holbeinring in Ost- West- richtung bestünde. Insofern wird der Vorschlag begrüßt, den Abschnitt 7.4 der Begründung in diesem Punkt zu korrigieren (es ist ungewiss wann und ob überhaupt die Einzäunung zurückgebaut wird, bzw. ein Durchgang hergestellt wird). Der Anregung zur Schaffung einer Haltestelle im Plangebiet auf der Südseite der Sickingenstraße durch Wegfall von Stellplätzen zwischen zwei Baumstandorten soll gefolgt werden.

Die Bedenken der rnv bezüglich einer Stellplatzknappheit für die Studentenwohnanlage werden nicht geteilt. Innerhalb des eingezäunten Areals sind ca. 240 Stellplätze am Holbeinring vorhanden, dies wird als ausreichend für die vorhandenen 192 Wohnungen bzw. 640 Wohnheimplätze angesehen. Gemäß Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 16. April 1996 ist je 2-5 Wohnheimplätzen 1 Stellplatz nachzuweisen (ohne Berücksichtigung einer möglichen Minderung der Stellplatzverpflichtung wegen der ÖPNV-Erschließung). Die vorhandenen Parkplätze an der Sickingenstraße sollen zukünftig nicht mehr der Studentenwohnanlage zugeordnet sein, sondern als öffentliche Parkplätze für jedermann, insbesondere für Besucher, zur Verfügung stehen.

**Entscheidung:**

Der Anregung bezüglich der Buserschließung wird gefolgt und Bebauungsplan und Begründung in diesem Punkt geändert. Die Bedenken bezüglich einer Stellplatzknappheit für das Grundstück der Studentenwohnheime wird nicht geteilt.

**Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 03.01.2012:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Über die Kanalsituation/-zustand im Bereich Am Holbeinring können keine Angaben gemacht werden. Gemäß Beschluss der Ver-

bandsversammlung vom 18.11.1998 stehen der Stadt Heidelberg bis zum Zieljahr 2010 insgesamt 238.00 Einwohner/Einwohnergleichwerte(E+EGW)/Tag zur Verfügung. Nach den vorliegenden Daten sind noch 13.000 E+EGW verfügbar.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 30.01.2012:**

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie, Fernwärme und Wasser ist möglich.

**Elektrizität**

Vorhandene Gebäude sind aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke versorgt. Im Bereich des Bebauungsplans vorhandene Beleuchtung ist zum Teil privat versorgt (im Bereich Sickingenstraße noch im Eigentum der US-Army). Eine Neubebauung oder Nutzungsänderung, notwendige Anpassungen der Versorgungs- und Beleuchtungssituation sind frühzeitig abzustimmen.

**Fernwärmeversorgung**

Bestehende Leitungsrechte für die Fernwärmehaupttransporttrasse 2xDN 400 bzw. Leitungsschutzstreifen sind zu beachten und fortzuschreiben. Das Gebiet ist komplett mit Fernwärme erschlossen, Neubauten können angeschlossen werden.

**Gas- und Warmwasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser ist möglich und durch die Versorgungsleitungen in den umgebenden Straßen mit Ausnahme der Sickingenstraße gewährleistet. Die ehemals von der US-Army genutzten Gebäude am Holbeinring sind mit eigenen Wasserleitungen versorgt. Die Übergabe und Messung findet im Haus Sickingenstraße 21 statt.

**Gasversorgung, Gasdruckregelanlage**

Die Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Fernwärmeversorgungsgebiets. Die vorhandene Gasdruckregelanlage an der Ecke Am Rohrbach / Brechtelstraße mit den zugehörigen Hochdruck-Anschluss- und Niederdruckausspeiseleitungen ist dinglich zu sichern.

**Baumpflanzungen**

Baumpflanzungen sind nach DIN 18920 nur außerhalb der ausgewiesenen Leitungsschutzstreifen zulässig. Die Pflanzung von Bäumen Ecke Römerstraße/Am Rohrbach und Ecke Am Rohrbach / Brechtelstraße sind auf Grund vorhandener Leitungen nicht möglich (entfallende Standorte sind in der Anlage zur Stellungnahme rot markiert). Ansonsten sind mit Baumstandorten lichte Mindestabstände von 2,50m zu bestehenden Leitungsanlagen der Stadtwerke einzuhalten.

**Erläuterung der Verwaltung:**

Mit den Stadtwerken wurde telefonische Rücksprache gehalten, dass eine Fortschreibung von Leitungsrechten in einem Bebauungsplan nicht möglich ist. Mit dem Satzungsbeschluss ist die Planung abgeschlossen. Sofern Leitungen über Privatgelände abweichend von den festgesetzten Leitungsrechten verlegt werden sollen, entzieht sich das der Regelung durch den Bebauungsplan.

Auf die festgesetzten Pflanzgebote für ergänzende Baumpflanzungen im Nahbereich vorhandener Fernwärmeleitungen soll nicht verzichtet werden. Anhand der vorhandenen Bäume ist ersichtlich, dass Baumpflanzungen auch im Nahbereich zu den Leitungen möglich sind.

**Entscheidung:**

Die Hinweise der Stadtwerke wurden in der Planung beachtet. Die Pflanzgebote von Einzelbaumpflanzungen im Nahbereich von Fernwärmeleitungen werden nicht gestrichen.

**Amprion GmbH, Schreiben vom 06.01.2012:**

Im Planungsbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stel-

Stellungnahme betrifft nur die vom Unternehmen betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

**Entscheidung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**KabelBW, Schreiben vom 05.01.2012:**

Gegen die Maßnahme bestehen keine Einwände. Derzeit sind keine Planungen für dieses Gebiet vorgesehen.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 27.01.2012:**

Die zur Planung mit Datum vom 22.12.2012 abgegebene Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

**Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, Schreiben vom 09.01.2012:**

Abfälle sind getrennt zu sammeln und zu entsorgen. Kleine und hauseingangsbezogene Müllstandorte sind sinnvoll. Pro Grundstück werden Abfallbehälter für Restmüll, Bioabfall, Papier, Verpackungen aus Kunststoff, Metall oder Verbundstoff, bei Gaststätten auch eine Speisetonne benötigt. Im gewerblichen Bereich sollten Standorte für öffentliche Glascontainer in ausreichender Zahl vorgesehen werden. Die genaue Zahl der Abfallbehälter auf Grundstücken kann erst bei den Stellungnahmen zu konkreten Bauanträgen benannt werden. Die Standplätze müssen auf dem privaten Grundstück liegen, sie sollen nicht mehr als 10m von für Abholfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straßen entfernt sein. Die Größe des Müllfahrzeugs beträgt ca. 10m x 3m. Die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge zu den Standplätzen muss gewährleistet sein. Die Straßen müssen eine Breite von mindestens 3,5m, eine lichte Höhe von 4m und eine Tragfähigkeit von 28 Tonnen aufweisen. Sackgassen müssen einen Wendekreis von 22 bis 23m Durchmesser haben. Sollte eine Zufahrt zu den genannten Bedingungen nicht möglich sein, müssen die Behälter von den Nutzern zur Leerung an die nächste, für die Müllfahrzeuge öffentlich befahrbare Straße bereit gestellt werden.

Für eine ausreichende Reinigung der öffentlichen Straßen und Wege ist der Einsatz von Kehrmaschinen unabdingbar. Voraussetzung ist eine Mindestbreite von 2m und ein fester Untergrundbelag. Weiterhin enthält die Stellungnahme Hinweise für die Planung und Aufstellung von Papierkörben.

**Entscheidung:**

Die Hinweise sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren zu beachten.

**6. Mündliche Information an den Bezirksbeirat am 01.03.2012**

Über die Änderung der Lage der Tiefgarageneinfahrt, die durchgeführte Verkehrszählung in der Straße Am Rohrbach und die beauftragten Nachträge zur Verkehrsuntersuchung und zur schalltechnischen Untersuchung wurde der Bezirksbeirat Rohrbach am 01.03.2012 in öffentlicher Sitzung informiert. Allerdings war zu diesem Zeitpunkt nur eine Grundstückszufahrt von der Straße Am Rohrbach zur Tiefgarage vorgesehen, die kleine oberirdische Stellplatzanlage zwischen den Gebäuden Am Rohrbach sollte entfallen. Inzwischen wurde mit dem Grundstückseigentümer eine Lösung gefunden, wonach die Tiefgaragenezufahrt in die Bebauung Am Rohrbach integriert wird und die kleine oberirdische Stellplatzanlage Am Rohrbach erhalten werden kann.

## 7. Änderung am Bebauungsplan nach der Offenlage

Im Ergebnis der Übereinkunft mit dem Grundstückseigentümer, die Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21278 ausschließlich über die Straße Am Rohrbach zu erschließen, wird es nunmehr 2 Grundstückszufahrten in der Straße Am Rohrbach geben. Die östliche Zufahrt dient der Erschließung einer kleinen oberirdischen Stellplatzanlage, die westliche Zufahrt erschließt die Tiefgarage. Wegen der notwendigen Lage dieser Tiefgaragenzufahrt in unmittelbarer Nähe zu den gewerblichen Nutzungseinheiten, wird die Abgrenzung zwischen den Teilgebieten MI 1 und MI 2 in diesem Bereich geringfügig verschoben. Die Grundstückszufahrt am Knotenpunkt Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße kann nicht entfallen, sie soll nunmehr aber ausschließlich der Erschließung einer kleinen oberirdischen Stellplatzanlage im Hofinnenbereich dienen. Die entsprechende Gebäudedurchfahrt wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet und aus gestalterischen Gründen eine Mindestdurchfahrts Höhe ergänzt. Im Bereich der Sickingenstraße in Höhe des Zugangs zu der Studentenwohnanlage wurde eine Fläche für eine Bushaltestelle festgesetzt. Auf Anregung des Baurechtsamtes wurden die Baufelder insbesondere gegenüber Grundstücksgrenzen vermaßt. Auf der öffentlichen Grünfläche wurde der eingeschriebene Nutzungszweck auf „Spielplatz / Bolzplatz“ erweitert, um klar zu stellen, dass diese Fläche nicht ausschließlich als Bolzplatz genutzt werden soll, sondern Spielplatzangebote für alle Altersgruppen angeboten werden sollen. Ein Hinweis zur Energiekonzeption wurde geringfügig geändert (das Plangebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet). Ein Hinweis auf Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Mauerseglern wurde ergänzt. Im Ergebnis der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung wurde der Hinweis zu den Lärmpegelbereichen aktualisiert.

## 8. Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit bzw. betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

Per Mail vom 21.03.2012 und unter Zusendung des geänderten Bebauungsplanentwurfs mit Datum vom 21.03.2012 wurden das Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 21), das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Gesundheitsamt), die Polizeidirektion Heidelberg, die rnv GmbH, der Verkehrsverbund Rhein-Neckar, der Naturschutzbeauftragte Dr. Raqué, die Bundesimmobilienanstalt, und die Eigentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 21278 und 21278/6 erneut beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 05.04.2012 gegeben.

Eine zustimmende Stellungnahme abgegeben haben

- der Verkehrsverbund Rhein-Neckar mit Datum vom 23.03.2012,
- die Polizeidirektion Heidelberg mit Datum vom 26.03.2012,
- das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Gesundheitsamt) mit Datum vom 26.03.2012 unter Hinweis auf die weitere Gültigkeit der Stellungnahme vom 22.07.2011,
- die Bundesimmobilienanstalt mit Datum vom 02.04.2012 unter Hinweis auf die auf die weitere Gültigkeit der Stellungnahme vom 04.11.2011
- und die rnv GmbH mit Datum vom 03.04.2012 unter Hinweis auf die auf die weitere Gültigkeit der Stellungnahme vom 31.01.2012.