

**Bauleitplanung
Stadt Heidelberg**

**Bebauungsplan
Rohrbach „Am Holbeinring“
Nr. 61.32.06.17.00**

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung vom 10.04.2012

Hinweis:

Der Gliederungspunkt 10 der Begründung, Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Seite 41 bis Seite 70) entspricht der Anlage 01 zur Beschlussvorlage und wird erst im Zuge der Ausfertigung nachgetragen

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	5
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1	Regionalplan Unterer Neckar	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.	Einordnung in bestehende informelle Planungen	7
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	7
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO)	7
3.3	Stadtteilrahmenplan Rohrbach	7
4.	Übergeordnete Fachplanungen	8
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	8
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	8
4.3	Schallimmissionsplan / Lärmaktionsplan	9
4.4	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	9
5.	Bestandsaufnahme	10
5.1	Eigentumsverhältnisse	10
5.2	Nutzung und baulicher Bestand	10
5.3	Natur und Landschaft	12
5.4	Verkehrerschließung	13
5.5	Ver- und Entsorgung	13
6.	Städtebauliche Planungskonzeption	14
6.1	Städtebauliches Konzept, bauliche Gestaltung	14
6.2	Nutzung und Struktur	18
6.3	Verkehrs- und Parkierungskonzept	18
6.4	Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	20
6.5	Ver- und Entsorgung	20

7.	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei besonders zu berücksichtigende Belange	21
7.1	Gestaltung des Ortsbilds	21
7.2	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	22
7.3	Berücksichtigung der Belange junger Familien	27
7.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	27
8.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften	28
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	28
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	28
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	29
8.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	31
8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	32
8.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	32
8.1.6	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	33
8.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	33
8.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
8.1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
8.2.	Örtliche Bauvorschriften	35
9.	Hinweise	37
10.	Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	41
10.1	Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	41
10.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Durchführung einer Informationsveranstaltung	41
10.3	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	42
10.3.1	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	42
10.3.2	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	44
10.4	Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Planentwurfs	49
10.5	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs	51
10.5.1	Äußerungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf	51

10.5.2	Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf	64
10.6	Mündliche Information an den Bezirksbeirat am 01.03.2012	69
10.7	Änderung am Bebauungsplan nach der Offenlage.....	69
10.8.	Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit bzw. berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB	70
11.	Durchführung und Kosten	71
11.1	Bodenordnung	71
11.2	Städtebaulicher Vertrag	71
11.3	Kosten, die von der Stadt zu tragen sind	71
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	72
12.1	Unmittelbare Auswirkungen auf den Menschen	72
12.2	Grundwasser / Niederschlagswasser	73
12.3	Natur	74
12.4	Energie	74
Anlage 1:	Illustration zur Pflanzliste für die im Sondergebiet zu verwendenden Arten von Gehölzen	75
Anlage 2:	Beispiel für eine Grünanlagengestaltung mit stadträumlich raumgreifender Installation: MFO-Park in Zürich Oerlikon	78

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die früher von der US-Armee genutzten Liegenschaften am Holbeinring wurden am 31.8.2009 in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21209 vorhandenen 8 Gebäude (192 Wohnungen) werden inzwischen als Studentenwohnheime genutzt.

Für eine Fläche im Innenbereich der am Holbeinring vorhandenen Gebäude besteht nach den Festsetzungen eines wirksamen Bebauungsplans Planungsrecht für einen 8 geschossigen Wohnungsneubau. Eine Umsetzung dieser alten Planung ist städtebaulich nicht erwünscht und von der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) auch nicht beabsichtigt.

Zur Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist über die zukünftige Nutzung dieses und weiterer Grundstücke –z. B. der als Bolzplatz genutzten unbebauten Grünfläche an der Kreuzung Sickingenstraße/Fabrikstraße- zu entscheiden.

Im Juni 2011 unterzeichnete das Studentenwerk Heidelberg einen zehnjährigen Mietvertrag für das Areal mit dem Ziel, den Gebäudebestand zu sanieren und ab Oktober 2011 in diesen 8 Gebäuden 640 Wohnheimplätze für Studierende anzubieten. Diese Nutzung soll den planungsrechtlichen Aussagen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt werden.

Die weiteren insgesamt 6 Grundstücke westlich der Brechtelstraße befinden sich in Privateigentum und werden vorwiegend gewerblich genutzt. Eines dieser Grundstücke wird durch die Firma REWE für einen Einzelhandelsmarkt genutzt, dieser soll in ein zwischen Sickingenstraße und Felix-Wankel-Straße geplantes Nahversorgungszentrum verlagert werden. Der für die Realisierung der Verlagerung notwendige Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ ist wirksam. Mit dem Grundstückseigentümer des REWE – Markt-Geländes, Brechtelstraße 25, Flurstück Nr. 21278 wurde am 05.05.2008 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, wonach auf dieser Fläche zukünftig eine kleine Wohnsiedlung entstehen soll.

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

1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus dem § 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung von Konversionsflächen und eines zur Aufgabe vorgesehenen Einzelhandelsstandorts,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst das Straßengeviert Fabrikstraße / Sickingenstraße / Römerstraße und Am Rohrbach.

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

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB auf der Grundlage eines wirksamen Bebauungsplans AZ 06.08.00 „Sickingenstraße mit Bau- und Verkehrsflächen beiderseits der Straßenverbindung Rohrbach – Kirchheim“ (Rechtskraft 13.06.1969).

Dieser Bebauungsplan wird mit Inkrafttreten des zukünftigen Bebauungsplans "Am Holbeinring" für diesen Bereich aufgehoben und ersetzt.

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

- Reines Wohngebiet für den Bereich der vorhandenen viergeschossigen ehemaligen Kasernen,
- Grünfläche für den Bereich des Bolzplatzes an der Ecke Sickingenstraße / Fabrikstraße
- und Gewerbegebiet für den Bereich des REWE-Markt-Geländes und die nördlich angrenzenden Grundstücke

festgesetzt.

Die unmittelbar aneinandergrenzende Festsetzung eines Reinen Wohngebiets an ein Gewerbegebiet stellt einen planerischen Konflikt dar, der mit der Planänderung zu lösen ist.

Darüber hinaus sind in Hinblick auf die Planänderung auch die Festsetzungen zu den Gebietsarten in angrenzenden Bebauungsplänen zu beachten, um auch hier planerische Konflikte auszuschließen.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Rohrbach „Am Holbeinring“ soll als Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ca. 13.000 qm begrenzt, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls auf voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht erforderlich ist.

Für das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplans „Am Holbeinring“ wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen sind damit nicht zulässig. Mit diesem Sicherungsinstrument sollen kurzfristige städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen und der notwendige zeitliche Rahmen zur Durchführung der einzelnen Planungsschritte gesichert werden. Ausnahmen von der Veränderungssperre können zugelassen werden. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht und die 8 Bestandsgebäude auf dem früheren Kasernengelände wurden inzwischen zwecks Nutzung für studentisches Wohnen saniert.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar am 04.12.1992 beschlossene Regionalplan stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche Wohnen bzw. in einem schmalen Streifen Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, Bauland sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß einem städtebaulichen Dichteplan, der soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatische Gesichtspunkte berücksichtigt, anzustreben.

- Zielbereich Umwelt:

Ziel ist die Verbesserung der Umweltsituation und der dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter anderem soll der Klima- und Immissionsschutz vorangetrieben und dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert werden.

- Zielbereich Mobilität:

Ziel ist die Förderung umweltfreundlicher Mobilität durch Angebotsverbesserungen und Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr. Unter anderem soll mehr Mobilität ohne mehr Verkehr gewährleistet und eine "Stadt der kurzen Wege" angestrebt werden.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Er zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. In der Plandarstellung des Erläuterungsplans Wohnen ist der Bereich des REWE-Markt-Geländes als sonstige Siedlungsfläche Bestand und Planung dargestellt.

3.3 Stadtteilrahmenplan Rohrbach

Der Stadtteilrahmenplan Rohrbach besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmen-vorschläge) aus dem Jahr 1997. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Rohrbach und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Der Stadtteilrahmenplan traf zum damaligen Zeitpunkt schwerpunktmäßig Aussagen zu den Entwicklungspotenzialen des Furukawa- und Nanz- Geländes. Der Bereich Furukawa sollte zu einem durchmischten Gebiet entwickelt werden. Gewerbegebiets- und Industrieflächen sollten auf die ansässigen Betriebe beschränkt werden. Als Planungsziel war die Kopplung von Wohnungsbau und Arbeitsplatzangeboten formuliert.

Der Konversionsprozess auf den Kasernengeländen Mark Twain Village und Campell Barracks war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Der Stadtteilrahmenplan trifft in Kapitel 11, S.67 Aussagen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen in Kapitel 2, S.9 wird auf den hohen Versiegelungsgrad im Ortskern verwiesen.

4. Übergeordnete Fachplanungen

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept, das Freiflächenstrukturkonzept, der Umweltplan und der Verkehrsentwicklungsplan bilden die Grundlage für das Modell räumlicher Ordnung (MRO). Die einzelnen Fachplanungen ergänzen sich inhaltlich und sind in ihren wesentlichen Zielaussagen aufeinander abgestimmt. Das Siedlungsstrukturkonzept verfolgt zweierlei Ziele: zum einen sollen die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahrt und zum anderen Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiiert werden.

Wenn es gegenwärtig überhaupt ein unstrittiges Ziel der Stadtentwicklung gibt, dann besteht es im Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei geht es um ein möglichst verträgliches Einfügen der Stadt in die Naturkreisläufe. Heidelberg hat gute Voraussetzungen, diesen Anforderungen gerecht zu werden; geht es doch in Zukunft weniger um Fragen der quantitativen Bedarfsdeckung, als vielmehr um Fragen der qualitativen Stadtentwicklung.

Der Städtebauliche Leitplan des Siedlungsstrukturkonzeptes bildet den gegenwärtig vorhandenen Bestand ab (Bestand an Geschossbauten in überwiegend geschlossener Bauweise, Grünflächen und den Standort des jetzigen REWE-Marktes als großflächigen Einzelhandel).

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Das Freiflächenstrukturkonzept thematisiert die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten. Die öffentlichen Freiflächen sind nicht lediglich der verbleibende Raum zwischen der Bebauung oder nur für einen bestimmten Zweck angelegte Flächen. Die öffentlichen Freiflächen stellen zusammen mit den öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen das öffentlich verfügbare Grundgerüst der Stadt dar. Der Stadtteil Rohrbach besitzt eine nur geringe Freiflächenausstattung. Insbesondere fehlt eine Vernetzung vorhandener Grünstrukturen. Bezogen auf das Planungsgebiet stellt der Zielplan des Freiflächenstrukturkonzeptes lediglich den gegenwärtigen Bestand dar.



Abb. Auszug aus dem Freiflächenstrukturkonzept, Zielkonzept

4.3 Schallimmissionsplan / Lärmaktionsplan

Für die Stadt Heidelberg liegen Lärmkartierungen für den Straßenverkehrslärm tags und nachts aus dem Jahr 2007 vor. Demnach sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke an den Straßenrändern erheblich von Straßenverkehrslärm betroffen.



Abb. Straßenverkehrslärm tags

Beurteilungspegel Tag (6.00 - 22.00 Uhr)

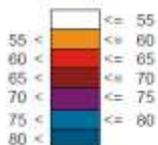
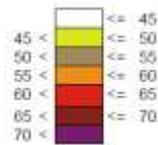


Abb. Straßenverkehrslärm nachts

Beurteilungspegel Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)



Am 21.10.2010 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg den „Lärmaktionsplan Heidelberg 2009“ in der Fassung vom 09.09.2010 gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beschlossen. Der Bereich beidseits der Römerstraße im Abschnitt oberhalb des Knotens Sickingenstraße bis Rohrbach-Markt fällt unter die Regelungen der Lärminderungsplanung. Allerdings wurde eingeschätzt, dass die im Lärmaktionsplan vorgeschlagenen Maßnahmen

- Geschwindigkeitsbeschränkung nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr,
- LKW-Durchfahrtsverbot nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr,

nicht umsetzbar sind. Deshalb wurden diese Maßnahmen nicht in den Maßnahmenplan aufgenommen.

4.4 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen. Ein wesentlicher Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die "Stadt der kurzen Wege".

5. Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die baulich nutzbaren Grundstücke befinden sich in Privatbesitz bzw. im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Die Spielplatzfläche an der Ecke Sickingenstraße / Fabrikstraße befindet sich ebenfalls im Eigentum der BlmA. Das mit einer technischen Anlage (Umformerstation) bebaute Grundstück Flurstück Nr. 21272 befindet sich im Eigentum der Stadtwerke.

Teilweise befinden sich öffentlich nutzbare Gehwege und Teilflächen der Sickingenstraße bzw. der Fabrikstraße auf BlmA eigenen Flächen. Es handelt sich um die Grundstücke Flurstücke Nr. 21263/2, 21209/1, 21174/1, 21233/1 und 21174/2, 21268/1, 21267/1, 21263/1 sowie um eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 21209.

Umgekehrt befinden sich Abschnitte der innerhalb des Areals Holbeinring gelegenen Privatstraße auf Grundstücken, welche sich im Eigentum der Stadt befinden. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Flurstücke Nr. 21185 und 21185/1.

5.2 Nutzung und baulicher Bestand

Die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21209 vorhandenen 8 Gebäude (192 Wohnungen) wurden zu Beginn der 50er Jahre in Ziegelbauweise errichtet und vermutlich in den 70er Jahren saniert und mit einer außenliegenden Wärmedämmung versehen. Die Gebäude wurden zu Wohnzwecken errichtet und dienten der Unterbringung von Familienangehörigen der Bediensteten der US-Armee. Die Gebäude wurden baugleich errichtet. Sie verfügen über 4 Vollgeschosse, sind unterkellert, die erste Wohnebene liegt im Hochparterre. Über 1 Treppenhaus sind jeweils 2 Wohnungen pro Etage erschlossen. Jedes Gebäude verfügt über 3 Hauseingänge und demzufolge über 24 Wohneinheiten.

Die Gebäude sind, wie für die Bauepoche typisch, in Zeilenbauweise errichtet. Eine für den Standort markante Besonderheit ist die hof förmige Anordnung von 6 Gebäuden um den innenliegenden Straßenring Holbeinring. Diese Privatstraße hat die Aufgabe, den Blockinnenbereich und die Stellplätze zu erschließen. Diese sind in Schrägaufstellung angeordnet. Außerdem sind auf BlmA-eigenem Grundstück Straßenrandparkplätze in Senkrechtaufstellung auf der Südseite der Sickingenstraße vorhanden. Diese sind als Anliegerparkplätze ausgeschildert.

Die Hauseingänge der 6 hof förmig um den Holbeinring angeordneten Gebäude sind zu diesem orientiert. Die Hauseingänge der nördlich gelegenen Gebäude Sickingenstraße 21 bis 25 und Sickingenstraße 15 bis 19 sind zur Sickingenstraße orientiert.

Das Gelände ist durch eine hohe Einfriedung abgeschlossen und besitzt eine Zufahrt und einen Hauptzugang von der Sickingenstraße. Die Einfriedung besteht aus einem mit Naturstein verkleideten Sockel einschließlich dazugehöriger Stützpfeiler, auf den Mauerwerkssockel ist ein gestäbter Metallzaun aufgesetzt. Zur Brechtelstraße ist der Metallzaun sehr schlicht ohne Mauerwerkssockel ausgebildet.

Auf dem Grundstück wurde inzwischen eine Kindertagesstätte temporär in Betrieb genommen (da andernorts eine Kindertagesstätte des Studentenwerks saniert werden muss, bot sich eine Verlagerung an den Holbeinring für den Sanierungszeitraum an). Das Gelände ist als Aufenthaltsort für Kinder gut geeignet wegen der Großzügigkeit der vorhandenen Freiflächenstrukturen und wegen des Baumbestands.



Abb. BlmA Gelände an der Sickingenstraße

Das Grundstück Brechtelstraße 25, Flurstück Nr. 21278, ist mit 2 Hallen bebaut. Das größere Gebäude, in welchem ein REWE-Markt betrieben wird, ist straßenbegleitend entlang der Straße Am Rohrbach angeordnet. Das kleinere Gebäude befindet sich im nördlichen Grundstücksteil, dort wird ein Getränkemarkt betrieben. Die Grundstückszufahrt liegt an der Fabrikstraße und ist geringfügig zum Straßenknoten Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße versetzt, was für die Leichtigkeit und Sicherheit des ein- und ausfahrenden Verkehrs von Nachteil ist. Außer der Grundstückszufahrt von der Fabrikstraße gibt es eine weitere Grundstückszufahrt in der Brechtelstraße. Die Gebäudesubstanz ist ohne architektonische Qualität.

Es ist beabsichtigt, zwischen Sickingenstraße und Felix-Wankel-Straße ein Nahversorgungszentrum bestehend aus 3 Märkten (Lebensmittelvollversorger, Discounter und Drogeriemarkt) und Shopzone zu errichten. Ca. Jahresende 2013 kann der REWE-Markt abgebrochen und das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Unmittelbar nördlich an das REWE-Markt-Gelände angrenzend, befindet sich auf dem Grundstück Brechtelstraße 29, Flurstück Nr. 21271, ein Gewerbebau. Das Gebäude wird durch eine Firma genutzt, die Röntgenschutzartikel herstellt und vertreibt. Von der gewerblichen Nutzung sind keine nachteiligen Wirkungen auf die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung bekannt.

Auf dem Grundstück Fabrikstraße 38, Flurstück Nr. 21278/6 befindet sich ein Imbiss. Mit der Aufgabe des Supermarktes verliert dieser Imbiss seinen Frequenzbringer. Eine Einstellung der Nutzung und ein Abbruch des Kiosks zum Zweck der städtebaulichen Neuordnung des Areals sind wünschenswert.

Auf dem Grundstück Brechtelstraße 42, Flurstück Nr. 21271/1 wird ebenfalls ein Imbiss betrieben, dieser ist in ein vorhandenes Wohngebäude integriert.

Nördlich angrenzend auf dem Grundstück Fabrikstraße 44, Flurstück 21270, befindet sich ein kleines Wohngebäude umgeben von einem großen Hausgarten.

Zwischen den beiden Imbissen auf dem Grundstück Fabrikstraße 40, Flurstück Nr. 21272, befindet sich ein 2-geschossiges Gebäude. Im Untergeschoss ist eine Umformerstation untergebracht, die die gesamten im Süden der Stadt Heidelberg gelegenen Stadtviertel mit Strom versorgt. In den Obergeschossen des Gebäudes befinden sich 2 Wohnungen.

5.3 Natur und Landschaft

Die im Süden der Stadt Heidelberg gelegenen Stadtteile Weststadt, Südstadt und Rohrbach erstrecken sich in ausgeprägter Nord-Süd-Ausdehnung parallel zu den Hängen des Odenwalds. Von den in der Ebene gelegenen bebauten Quartieren eröffnen sich insbesondere entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenzüge immer wieder Blickbeziehungen auf die bewaldeten Hänge des Mittelgebirgszugs.

Der Stadtteil Rohrbach allerdings besitzt eine nur geringe Freiflächenausstattung. Insbesondere fehlt eine Vernetzung vorhandener Grünstrukturen. Mit der Herrichtung der Ausgleichsflächen der Bahnstadt östlich der Bahnstrecke in Richtung Karlsruhe, dem geplanten Ausbau des Geh-, Radwegenetzes und dem mittelfristig geplanten Bau- der Fuß- und Radwegebrücke zwischen den Stadtvierteln Rohrbach und Kirchheim (in Höhe der Sickingenstraße) eröffnen sich Möglichkeiten, nicht nur die Wege, sondern auch die vereinzelt vorhandenen Grünstrukturen zu vernetzen.

Im Plangebiet selbst befindet sich zum Einen der Bolzplatz an der Ecke Sickingenstraße / Fabrikstraße, der an seiner Nord- und Westseite durch eine Reihe von Lindenbäumen begrenzt wird. Erwähnenswert sind weiterhin die Baumalleen entlang der Römerstraße und in einem Teilabschnitt der Straße Am Rohrbach. Die vorhandene Baumallee entlang der Römerstraße befindet sich auf BlmA-Gelände, welches wegen der vorangegangenen Nutzung mit einer hohen Einfriedung umgeben ist.

Von besonderer Bedeutung sind die Grünflächen mit ihrem Baumbestand zwischen den Wohngebäuden der Studentenwohnanlage des Studentenwerks. Da die Gebäude in schlichter Bauweise errichtet wurden, ist der Baumbestand für das räumliche Empfinden, die zukünftige Wohnqualität und für die dort anzutreffenden geschützten Tierarten von hoher Bedeutung. Eine Erfassung eventuell vorkommender geschützter Vogelarten wurde nicht vorgenommen in Hinblick darauf, dass der vorhandene Baumbestand nicht dezimiert werden soll. Wohl aber wurde das Gebiet auf das Vorhandensein von Fledermäusen untersucht. Die Vermutung wurde bestätigt, dass im Areal Holbeinring Fledermäuse anzutreffen sind. Nachfolgend wird aus dem erstellten Untersuchungsbericht zitiert:

„Der Baumbestand und die Grünflächen sind sehr wichtige Elemente im Jagdgebiet und die Bäume selbst „Nahrungslieferanten“ (Insekten) für die Fledermäuse. Grundsätzlich gilt deshalb, dass nach Möglichkeit keine Bäume gefällt werden sollen, damit das Areal auch weiterhin als insektenreiches Jagdhabitat zur Verfügung steht.....“

Bei den vier nächtlichen Begehungen konnten im Untersuchungsgebiet drei Fledermausarten nachgewiesen werden:

Pipistrellus pipistrellus (Zwergfledermaus)
Eptesicus serotinus (Breitflügelfledermaus)
Nyctalus leisleri (Kleiner Abendsegler)

Während von der Breitflügelfledermaus nur sechs Nachweise (28.06.11 und 18.07.11) vorliegen und der Kleine Abendsegler nur einmal im Gebiet festgestellt wurde (18.07.11), jagten die Zwergfledermäuse in allen vier Nächten in relativ großer Zahl ausdauernd innerhalb des umzäunten Areals.....“

Am 28.06.11 jagten etwa 5-10 Zwergfledermäuse und 1-2 Breitflügelfledermäuse ausdauernd im Bereich des umzäunten Areals.....“

Die relativ hohe Individuenzahl jagender Tiere ist aber ein Hinweis darauf, dass sich in der näheren Umgebung ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus befindet. Bestätigt wurde dies

am 07.08.11 durch die Beobachtung von mehreren zielgerichtet aus Richtung Westen bzw. Nordwesten anfliegenden Zwergfledermäusen (siehe Protokoll).

Wie die Beobachtungen zeigen, fliegt eine größere Zahl von Zwergfledermäusen nach dem Ausflug aus dem Quartier gezielt in das Gebiet ein, um hier zu jagen. Am 07.08.11 war die Individuenzahl bis etwa 45 Minuten nach Ausflugsbeginn besonders hoch. Danach wechselte ein Teil der Tiere in andere Jagdgebiete.

Die Beobachtungen belegen, dass das Untersuchungsgebiet für die sich in der Nähe befindliche Wochenstubenkolonie als quaternahes Jagdgebiet von Bedeutung ist. Um diese Funktion weiterhin erfüllen zu können sollten bei der Planung die Ansprüche der hier vorkommenden Fledermausarten angemessen berücksichtigt werden:

- Das Gelände bietet mit seinem Baumbestand und den Grünflächen gute Voraussetzungen als Jagdhabitat für Fledermäuse. Der Baumbestand ist darüber hinaus die Grundlage für ein ausreichend großes Insektenangebot. Aus diesem Grund sollte der Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleiben.

- Die Grünflächen sollten möglichst naturnah gestaltet werden, damit den Fledermäusen ein großes Insektenangebot zur Verfügung steht (extensiv gepflegte Wiesen anstelle von Rasenflächen, heimische Stauden usw.).

- Förderung eines großen Angebotes an Futterinsekten durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die den Raupen vieler Nachtschmetterlinge als Nahrung dienen (z.B. Birke, Erle, Feldahorn, Weide, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Holunder usw.) sowie von nachts blühenden Stauden und Sträuchern (z.B. Nachtviole, Nachtkerze, Weiße Lichtnelke, Seifenkraut, Türkenbund, Geißblatt, Wegwarte, Jelängerjelier, Heckenrose, Stechapfel, Ziertabak, Sommerflie-der).....“

5.4. Verkehrserschließung

Alle Baugrundstücke im Plangebiet grenzen an vorhandene öffentliche Straßen an. Die Römerstraße kommt als 4-spurige Hauptverkehrsstraße für eine Grundstückserschließung nicht in Frage. Die Straße Holbeinring innerhalb des eingezäunten Areals ist eine Privatstraße.

5.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie, Fernwärme und Wasser ist möglich bzw. bereits vorhanden. Die vorhandene Straßenbeleuchtung auf dem eingezäunten BlmA-Gelände ist nicht an das öffentliche Beleuchtungsnetz angeschlossen.

Die ehemals von der US-Army genutzten Gebäude am Holbeinring sind komplett fernwärmeversorgt. Die Fernwärmeversorgung erfolgt über ein Versorgungsnetz, das innerhalb der Keller verlegt ist. Bei Änderung dieser Innenverlegung müssen frühzeitige Abstimmungen erfolgen. Die 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.

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

6. Städtebauliche Planungskonzeption

6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in Rohrbach und grenzt unmittelbar an ein neuentstandenes Quartier am Turm, welches in den letzten 10 Jahren ebenfalls auf Konversionsflächen (ehemaliges Industrie- und Gewerbegebiet) entstanden ist. Das Quartier am Turm ist durch eine urbane, hoch verdichtete Wohnbebauung geprägt, gegliedert wird das Gebiet durch einen zentralen Grünzug im Verlauf des Lindenwegs, an dessen Ende ein großer zentraler Spielplatz und eine Kindertagesstätte angeordnet sind.

Zur Findung eines konzeptionellen Ansatzes für ein städtebaulich räumliches Leitbild zur Neugestaltung des Planungsgebiets Holbeinring wurden 4 Heidelberger Architekturbüros mit der Herstellung von Bebauungskonzepten beauftragt. Den Architekturbüros war vorgegeben, schwerpunktmäßig ein Bebauungskonzept für das REWE-Gelände zu entwickeln, aber auch Aussagen zu treffen, wie sich das gesamte Areal einmal entwickeln könnte.

Zitat aus der städtebaulichen Planung metris Architekten:

„Der Bereich um den Holbeinring befindet sich an der Grenze der Heidelberger Stadtteile Rohrbach und Südstadt. Heidelberg-Rohrbach weist im Gegensatz zur Südstadt einen intakten Ortskern auf..... Die Heidelberger Südstadt ist zwar als eigener Stadtteil definiert, jedoch stadträumlich gleicht die Südstadt einer Arrondierung des Stadtgebiets zwischen der gründerzeitlichen Weststadt im Norden und Rohrbach im Süden und wurde in den letzten Jahrzehnten hauptsächlich durch die amerikanischen Militäreinrichtungen geprägt. Die Konversion der ehemaligen Mark Twain Village und des ehemaligen NATO-Headquarter wird zukünftig die Chance bieten ein in allen Bereichen nachhaltiges Stadtquartier zu entwickeln. Der Erhalt des Gebäudebestands, eine stadtverträgliche Nachverdichtung sowie die Qualifizierung und Vernetzung öffentlicher Räume werden hierbei im Vordergrund stehen.“

Die von den 4 Architekturbüros vorgelegten Planungskonzepte - an der Schnittstelle zwischen einem in Zeilenbauweise errichtetem Gebäudebestand und Strukturen, die eine stärkere räumliche Fassung im Sinne einer Quartierbildung anstreben - unterscheiden sich bezüglich der konzeptionellen Ansätze und im Ergebnis der vorgeschlagenen städtebaulichen Lösungen.

Bebauungsvorschlag Büro Hartmann & Hauss



Abb. Planungskonzept Schwarzplan

Auf dem Schwarzplan ist der vorhandene Gebäudebestand der Stadtviertel Rohrbach und Südstadt ersichtlich. Aus dem Gebäudebestand lassen sich die städtebaulichen Strukturen ablesen. In roter Farbe eingetragen ist der Vorschlag zur Errichtung von 3 Neubauten auf der Fläche des REWE-Markt-Geländes.

Die geplante Neubebauung verbindet wie selbstverständlich das Quartier am Turm mit den umgebenden Zeilenbaustrukturen, ohne diese Strukturen zu kopieren.

Zitat Büro Hartmann & Hauss: „ Die neue Bebauung soll einen Impuls für die Weiterentwicklung der Wohnkasernen geben. Durch die Bewegung im Grundriss soll vor allem der Kasernencharakter durchbrochen werden.“

Durch die gewählte U-förmige Gebäudeform können räumlich gut gestaltbare Innenhöfe geschaffen werden. Durch die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück kann der Straßenverkehrslärm abgeschirmt werden. Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur wäre gut geeignet für einen Mietwohnungsbau mit bis zu 90 Wohnungseinheiten. Allerdings kann das Konzept nur umgesetzt werden, wenn die Grundstückseigentümer des Grundstücks Fabrikstraße 38, Flurstück Nr. 21278/6 und des Grundstücks Brechtelstraße 25, Flurstück Nr. 21278 diese Flächen gemeinsam entwickeln.

Bebauungsvorschlag SSV – Architekten

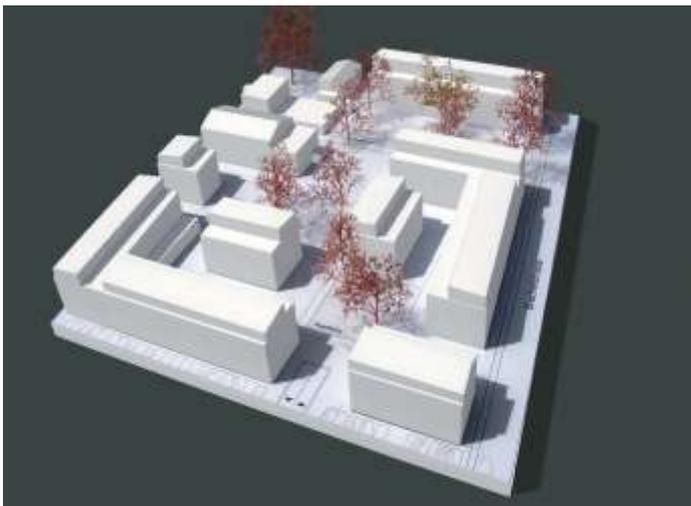


Abb. Modellfoto

Auch das Büro SSV – Architekten schlägt eine Bebauung des REWE-Geländes mit eher urbanen Baustrukturen vor. Die Errichtung je eines winkelförmigen Gebäudes an der Ecke Fabrikstraße / Straße Am Rohrbach und am nördlichen Ende der Brechtelstraße schafft eine räumlich geschlossene Situation, die durch 4 kleinteiligere Gebäude gegliedert und ergänzt wird.

Der Bebauungsvorschlag reflektiert Baustrukturen, die auch für das Quartier am Turm charakteristisch sind. Das Konzept kann ohne Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks Fabrikstraße 38, Flurstück Nr. 21278/6 umgesetzt werden.

Bebauungsvorschlag metris Architekten

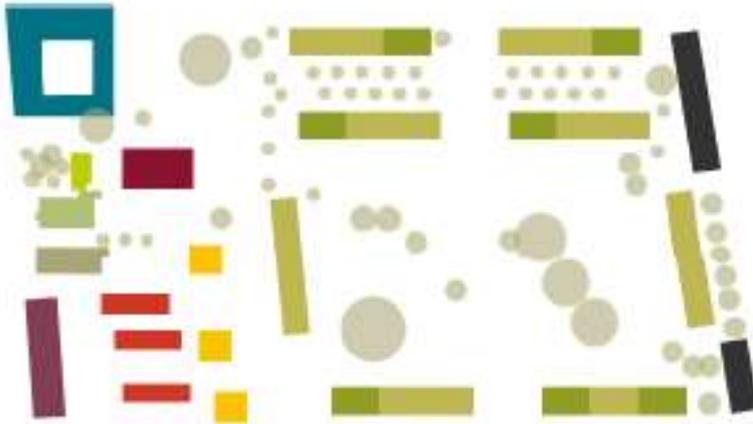


Abb. Lageplan

Ganz anders reagiert das Konzept der metris Architekten auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturen. In deren Bebauungskonzept werden die offenen Baustrukturen der 50er-Jahre-Gebäude am Holbeinring aufgegriffen. Auch auf dem Gelände des REWE-Marktes sollen Gebäude in Zeilenbauweise errichtet werden, ergänzt durch 3 würfelförmige Gebäude an der Brechtelstraße. Die Gebäudezeilen ermöglichen gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse und ermöglichen die Errichtung ganz unterschiedlicher Gebäudetypologien. Die Zeilenbauten in Nord-Südausrichtung können gut durch den Gebäuden zugeordnete Gartenbereiche ergänzt werden.

Zitat aus der städtebaulichen Planung metris Architekten:

„Die Umwandlung des REWE-Geländes zum Wohnstandort ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eines Flächenrecycling unter Ausschöpfung von Entsiegelungspotentialen wünschenswert und sinnvoll. Wichtig ist hierbei eine Maximierung der Freiraumelemente die u.a. als Grundlage für ein ausgeglichenes Stadtklima dient (sommerliche Überhitzung-Luftaustausch). Demgegenüber steht das Erreichen einer spezifischen Bebauungsdichte und Nutzungsmischung, die ein nachhaltiges Stadtquartier erfordert.“

Das Büro schlägt eine Bebauung des Bolzplatzes vor. Eine Baurechtsschaffung zur Eröffnung einer Bebauungsmöglichkeit auf der jetzigen Bolzplatzfläche ist seitens der Stadt nicht gewollt.

Bebauungsvorschlag ap88

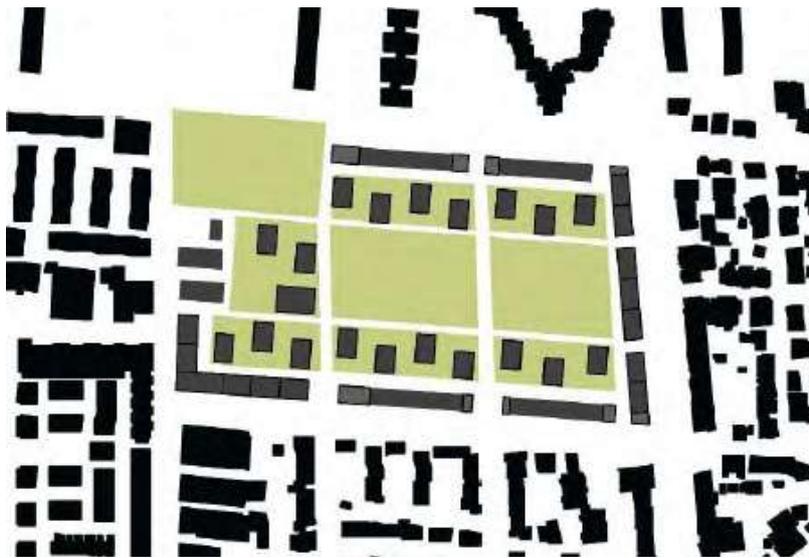


Abb. Lageplan

Das Planungskonzept basiert auf einer Idee, welche die Schließung der Baustrukturen nach außen zu den lärmenden Verkehrsstraßen beinhaltet, und die Neuordnung des sich dadurch ergebenden großzügig geschnittenen, parkähnlichen Innenbereiches am Holbeinring vorsieht. Das Konzept eröffnet die Möglichkeit für ein stark mit den Grünräumen verknüpftes Wohnen, welches aber den Abriss einiger Bestandsgebäude erfordern würde. Auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten (Mietvertrag Studentenwerk für die 8 Bestandsgebäude) ist dies gegenwärtig keine Option. Die Nutzung des BlmA-Geländes durch das Studentenwerk soll inhaltlich den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt werden.

Eine städtebauliche Neuordnung wird gegenwärtig lediglich für die zwischen Brechtelstraße und Fabrikstraße gelegenen Grundstücke angestrebt.

Die Planungskonzepte der 4 Heidelberger Architekturbüros wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vorgestellt und anlässlich eines Erörterungstermins am 26.07.2011 erläutert und mit der interessierten Öffentlichkeit diskutiert. In der Diskussion wurde weder das eine noch das andere Konzept präferiert. Den Bürgern war es wichtig, dass für die Neubebauung ausreichend Stellplätze geschaffen werden (2 Stellplätze pro Wohneinheit). Hinterfragt wurden die geplanten Gebäudehöhen insbesondere für das an der Fabrikstraße geplante Gebäude.

Dem Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach, „Am Holbeinring“ soll nunmehr das Planungskonzept SSV-Architekten zu Grunde gelegt werden. Das Konzept fügt sich in die städtebauliche Struktur des Gebiets Quartier am Turm sehr gut ein, ohne dass dessen bauliche Dichte erreicht wird.

6.2 Nutzung und Struktur

Durch die Entwicklung des Quartiers am Turm auf ehemaligen, nicht mehr notwendigen Gewerbeflächen konnte eine positive Gebietsentwicklung initiiert werden. Im Quartier am Turm entstanden ca. 600 Wohnungen in unterschiedlichen Marktsegmenten (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Mietwohnungen). Das Gebiet wurde mittels Zinszuschüssen so entwickelt, dass auch einkommensschwächere Haushalte dort mit Wohnraum versorgt werden konnten. Das Gebiet ist stark geprägt durch junge Familien.

Der Bereich des Plangebiets soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sollen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung möglich sein. Dabei wird das eingezäunte Gelände der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften ausschließlich dem studentischen Wohnen dienen. Der Bereich wird auch der Abdeckung des Wohnbedarfs von Studenten mit Kindern dienen. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist hier sinnvoll und möglich.

Für das REWE-Gelände hat sich eine neue Entwicklung ergeben. In dem Gebäude, welches entlang der Fabrikstraße errichtet wird, sollen Gewerbeeinheiten untergebracht werden, es könnte auch ein Ärztehaus entstehen. Durch eine solche Einrichtung kann die im Gebiet bereits vorhandene Infrastruktur sinnvoll ergänzt werden. Die restliche bebaubare Fläche des REWE-Geländes soll für Wohnungsbau genutzt werden.

Für das Gewerbegrundstück zwischen dem REWE-Gelände und dem Bolzplatz sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt werden.

6.3 Verkehrs- und Parkierungskonzept

Für den Nachweis der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen liegt eine Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros von Mörrner und Jünger, Darmstadt vom 24.04.2009 vor. In diesem Gutachten wurden sowohl die verkehrlichen Auswirkungen durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums zwischen Felix-Wankel-Straße und Sickingenstraße, wie auch durch den Wohnungsneubau auf dem REWE-Markt-Gelände untersucht.



Abb. Übersichtsplan aus der Verkehrsuntersuchung

Entsprechend des Planungskonzepts war zu klären, welche zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus den neuen bzw. verlagerten Nutzungen (Nahversorgungszentrum und Wohnungsneubau) resultieren, wie diese sich auf die neuen Anschlussstellen des Nahversorgungszentrums an das umgebende Straßennetz (Sickingenstraße und Felix-Wankel-Straße) aufteilen und ob die entscheidenden Anschlussknoten im Straßennetz den zukünftigen Verkehr mit angemessener Verkehrsqualität bewältigen können. Bei den untersuchten Anschlussknoten handelte es sich um die Knoten:

- Römerstraße / Sickingenstraße
- Sickingenstraße / Fabrikstraße
- Bürgerstraße / Heinrich-Fuchs-Straße / Max-Josef-Straße.

Die maximale Knotenbelastung tritt werktags nachmittags auf. Deshalb wurde festgelegt, dass die Überprüfung zu Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für die maßgebende nachmittägliche Spitzenstunde erfolgt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung waren alle Knoten mit einer zufriedenstellenden Verkehrsqualität und teils noch größeren Leistungsreserven ausgestattet. Die zukünftige Verkehrsbelastung wurde für einen Prognosehorizont um das Jahr 2020 hergeleitet. Die Verkehrsbelastungen an den 3 untersuchten Knoten steigen teils deutlich an:

- Römerstraße / Sickingenstraße +6,4%
- Sickingenstraße / Fabrikstraße +24,6%
- Bürgerstraße / Heinrich-Fuchs-Straße / Max-Josef-Straße +7,0%.

Die Verkehrsbelastung im Abschnitt der Sickingenstraße westlich der Fabrikstraße steigt resultierend aus dem Neubau des Nahversorgungszentrums in der Spitzenstunde von heute 390 Kfz auf zukünftig 620 Kfz signifikant an. Diese im Westabschnitt der Sickingenstraße deutlich ansteigende Verkehrsbelastung kann vom vorhandenen Querschnitt am Knoten Sickingenstraße / Fabrikstraße gut aufgenommen werden und entspricht dabei noch üblichen Belastungen in Sammelstraßen.

Für den nördlichen Abschnitt der Fabrikstraße wird keine Zunahme des Verkehrsaufkommens prognostiziert. Dies resultiert daraus, dass das Nahversorgungszentrum sowohl von der Felix-Wankel-Straße, als auch von der Sickingenstraße durch den Kundenverkehr erreicht werden kann.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt für die untersuchten Knoten und Querschnitte auf, dass die vorgesehenen Nutzungen mit Nahversorgungszentrum und Wohnungsneubau umgesetzt werden können. Die Leistungsfähigkeit der Knoten reicht aus und es ist eine angemessene Verkehrsqualität zu erwarten.

Das Planungskonzept für den Bebauungsplan „Am Holbeinring“ geht davon aus, dass der Straßenverkehr nicht in das Quartiersinnere des Plangebiets hineingezogen werden soll.

Für den Stellplatzbedarf der Studentenwohnheime stehen die vorhandenen Stellplätze am Holbeinring zur Verfügung. Für die Bebauung auf dem REWE-Markt-Grundstück soll ein ausreichendes Parkierungsangebot in einer Tiefgarage geschaffen werden. Empfohlen wird die Herstellung von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung. Gemäß den Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ist jedoch lediglich die Herstellung von 1 Stellplatz pro Wohnung auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Durch Erlass einer Satzung (Örtlichen Bauvorschrift) nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO kann die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen erhöht werden, sofern hier besondere Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe vorliegen. Solche besonderen Gründe des Verkehrs oder städtebauliche

Gründe werden nicht gesehen, da die Haltung von PKW in der Stadt Heidelberg und im Stadtteil Rohrbach (0,82 PKW/Wohnung) eher unterdurchschnittlich ist.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage soll ausschließlich über die Straße Am Rohrbach erfolgen.

Im Zuge der Verlagerung des REWE-Marktes und der Neubebauung des Geländes soll der Fußweg auf der Nordseite der Straße Am Rohrbach auf eine kinderfreundliche Breite von 2,50m verbreitert werden. Hierzu ist ein Flächenabzug aus den Grundstücken des REWE-Marktes und der BlmA erforderlich. Zwischen Fabrikstraße und Brechtelstraße beträgt die vorhandene Gehwegebreite ca. 1,50m. Die Verbreiterung auf 2,50m ist eine vordringliche Aufgabe. Zwischen Brechtelstraße und Römerstraße beträgt die Gehwegebreite knapp 2,00m. Hier ist eine Verbreiterung nicht vordringlich. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gehwegebreite von 2,50m stellt lediglich eine langfristige Option dar.

Auf der Südseite der Sickingenstraße, nördlich des Bolzplatzes, ist noch kein Gehweg vorhanden. Das fehlende Teilstück im Fußwegenetz ist ebenfalls in der kinderfreundlichen Breite von 2,50m herzustellen. Hier besteht ein vordringlicher Handlungsbedarf.

Die Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Heidelberg.

Zukünftig soll über das Areal Holbeinring in Nord-Süd-Richtung verlaufend eine Durchwegbarkeit des Geländes für die Allgemeinheit ermöglicht werden.

6.4 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Ein besonderes Potential wird in der Grünflächenausstattung des Gebiets gesehen, welches zu qualifizieren ist. Insbesondere sollen die Straßenräume durch Ergänzung von Baumreihen entlang der Sickingenstraße und entlang der Straße Am Rohrbach aufgewertet werden. Die Grünflächengestaltung auf dem Areal Holbeinring ist entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung vorzunehmen. Die Neugestaltung des heute fast vollständig versiegelten REWE-Markt-Geländes trägt sowohl stadtgestalterischen Aspekten als auch ökologischen Aspekten Rechnung. Der öffentlich zugängliche Bolzplatz soll als solcher erhalten und planungsrechtlich festgeschrieben werden.

6.5 Ver- und Entsorgung

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

Elektrizität

Vorhandene Gebäude sind aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke versorgt. Eine Neubebauung oder Nutzungsänderung, notwendige Anpassungen der Versorgungs- und Beleuchtungssituation sind frühzeitig abzustimmen.

Fernwärmeversorgung

Das Gebiet ist komplett mit Fernwärme erschlossen, Neubauten können angeschlossen werden. Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Fernwärmeversorgungsgebiets.

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-Armee genutzten Gebäude am Holbeinring sind mit eigenen Wasserleitungen versorgt. Die Übergabe und Messung findet im Haus Sickingenstraße 21 statt.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

7. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei besonders zu berücksichtigende Belange

7.1 Gestaltung des Ortsbilds

Zitat aus der städtebaulichen Planung Hartmann & Hauss:

„1.1 Ausgangssituation, Umgebungsgebäude

Die Gewerbeflächen entwickeln sich seit 2000 zu Wohnquartieren. Nur einzelne Gebäude erhalten Büronutzungen, die Gewerbebetriebe wandern, bilden nun die Ausnahme. Die Gebäude sind deshalb in Höhe und Gestaltung sehr unterschiedlich.

1.5 Das Gesicht der Fabrikstraße

Das Gesicht der Fabrikstraße wird im südlichen Teil durch die Bebauung „Quartier am Turm“ geprägt. Offene Treppen und Laubengänge erzeugen einen hohen Wiedererkennungswert. Die daran anschließenden Reihenhäuser können nur durch ihre kräftige Farbgebung in der Reihe bestehen. Das markante Bürohaus an der Ecke zur Sickingenstraße setzt dann wieder einen deutlichen Schlusspunkt. Der gegenüberliegende Bolzplatz öffnet als ungestaltete Freifläche den Straßenraum, ohne dass eine stadträumliche Qualität entsteht.

2.0 Planungskonzept

Ziel der Planung ist es, die bereits erfolgte Umformung des Gebiets zu ergänzen. Die neue – durch die vorgelagerten Treppen und Laubengänge stark strukturierte – Bebauung an der Fabrikstraße wird zum Anlass genommen eine formale Brücke bis zum Ballfangzaun des Bolzplatzes zu schlagen.....“

In der Schilderung der Ausgangssituation und ihres Planungskonzeptes durch das Büro Hartmann & Hauss wird die Situation entlang der Fabrikstraße und der unbefriedigende räumliche Abschluss an der Ecke Sickingenstraße / Fabrikstraße zutreffend charakterisiert. Der Bolzplatz ist von hoher funktionaler Bedeutung, besitzt aber keine stadträumliche Qualität. Durch die Beibehaltung der Funktion kann und soll er auch nicht zu einem Stadtplatz gestaltet werden.

Perspektivisch muss im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des nördlich der Sickingenstraße angrenzenden Bereichs (Nato-Headquater, Nutzung wird ebenfalls aufgegeben) die Abfolge von geschlossenen Straßenfluchten und offenen Raumstrukturen (Plätze und Grünanlagen) entlang der Sickingenstraße neu betrachtet werden..



Abb. Ausschnitt aus dem Strukturkonzept metris Architekten

Die in der Abbildung dargestellten schwarzen Linien stellen wünschenswerte, durch eine Bebauung zu schaffende Raumkanten dar, grün eingezeichnet sind Vorschläge zur Herstellung und Vernetzung von Grünstrukturen.

Da die Errichtung eines Gebäudes an der Ecke Sickingenstraße / Fabrikstraße wegen des notwendigen Erhalts des Bolzplatzes nicht weiterverfolgt wird, sollte bei späteren Planungen über die Ausbildung einer Raumkante auf der gegenüber liegenden Seite (Nordseite) der Sickingenstraße nachgedacht werden.

Der Bolzplatz könnte mit einem gut gestalteten Ballfangzaun ergänzt werden.

7.2 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Quartier am Turm, insbesondere in seinem nördlichen Teil, ist geprägt durch eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Dies entspricht dem Leitbild urbaner Stadtstrukturen (im Gegensatz zum Siedlungsbau der 20er, 50er, 60er und 70er Jahre, als man eine räumliche Trennung der Wohngebiete von den Arbeitsstätten anstrebte).

In der nachfolgenden Grafik sind die Festsetzungen der Gebietsarten in allen wirksamen Bebauungsplänen für das zwischen

- Eisenbahnstrecke im Westen,
- Sickingenstraße im Norden,
- Römerstraße im Osten
- und Heinrich-Fuchs-Straße im Süden

gelegene Areal dargestellt.

Westlich und südlich der Konrad-Zuse-Straße, beidseits der Felix-Wankel-Straße und östlich der Fabrikstraße sind gewerblich nutzbare Gebiete als Industrie- und Gewerbegebiete, als Sondergebiete oder Mischgebiete festgesetzt. Westlich der Fabrikstraße und im Geviert zwischen Römerstraße, Sickingenstraße, Brechtelstraße und Lindenweg sind Wohngebiete planungsrechtlich ausgewiesen.

Insofern war zu prüfen, ob nicht das REWE-Markt-Gelände einschließlich der nördlich angrenzenden Flächen (südlich des Bolzplatzes) von einem derzeitig planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet entwickelt werden kann. Damit soll die Errichtung von Wohngebäuden auf dem REWE-Gelände ermöglicht werden, andererseits soll verhindert werden, dass vorhandene Gewerbebetriebe auf südlich der Straße Am Rohrbach / östlich der Fabrikstraße gelegenen Grundstücken in ihren Nutzungen eingeschränkt werden müssen.



Abb. Festsetzungen zu den Gebietsarten in wirksamen Bebauungsplänen

In der untenstehenden Darstellung sind die sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Holbeinring“, wie auch darüber hinaus in unmittelbar angrenzenden Gewerbegebieten vorhandenen nicht störenden oder sonstigen Gewerbebetriebe kartiert, einschließlich sportlicher, sozialer oder kultureller Nutzungen bzw. Anlagen der Daseinsfürsorge (Feuerwehr, Umspannwerk). Ausgenommen von der Kartierung sind die Nutzungen auf dem REWE-Gelände, da die Nutzungsaufgabe vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Heidelberg geregelt ist.



Abb. Übersichtsplan

Bei den kartierten Nichtwohnnutzungen handelt es sich im Einzelnen um folgende Betriebe bzw. Nutzungsarten:

Nr. 1: Lindenweg 40		
Ausgeübte Tätigkeit: Leerstand		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb

Nr. 2: Fabrikstraße 22, Rohrbacher Holzwerkstätte Becker GmbH		
Ausgeübte Tätigkeit: Herstellen von Möbeln, Innenausbau		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
		X

Nr. 3: Fabrikstraße 24-26, Philipp Becker GmbH Fensterbau - Glaserei		
Ausgeübte Tätigkeit: Fensterbau, Glaserei, Fenster- und Glasreparatur		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
		X

Nr. 4: Fabrikstraße 28, Ifa Heidelberg Rhein-Neckar GmbH		
Ausgeübte Tätigkeit: Umzug; Transport, Malerarbeiten, Entrümpelung, Renovierung, Abbruch, Demontage, Entkernung, Entsorgung		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
		X

Nr. 4: Fabrikstraße 28, second-hand Kaufhaus Bric & Brac		
Ausgeübte Tätigkeit: Einzelhandel mit gebrauchten Artikeln (Kleidung, Hausrat etc.)		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
	X	

Nr. 5: Am Rohrbach 57, Fitnessstudio FITROPOLIS, TSG Rohrbach		
Ausgeübte Tätigkeit: Fitnessstudio und Geschäftsstelle des Sportvereins		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
		X

Nr. 6: Fabrikstraße 38, Sisal Kebap Haus		
Ausgeübte Tätigkeit: Imbiss (Planungsziel, Nutzungsaufgabe, Betriebsverlagerung)		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
	X	

Nr. 7: Fabrikstraße 40, Umspannwerk der Stadtwerke Heidelberg		
Ausgeübte Tätigkeit: Anlage zur stadttechnischen Versorgung		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Fläche zur stadttechnischen Versorgung		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb

Nr. 8: Fabrikstraße 42, VIOS Hähnchengrill		
Ausgeübte Tätigkeit: Imbiss		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
	X	

Nr. 9: Brechtelstraße 29, Firma Dr. Goos Suprema, Röntgenschutz		
Ausgeübte Tätigkeit: Herstellung und Vertrieb von Röntgenzubehör		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
	X	

Nr. 10: Fabrikstraße 15, Selz Heizung Klima		
Ausgeübte Tätigkeit: Ausführung von Heizungs-, Klima-, Schwimmbad- und Tankanlagen		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
		X

Nr. 11: Felix-Wankel-Straße 4, Musikschule Rohrbach e.V.i.G.		
Ausgeübte Tätigkeit: Kulturelle Einrichtung		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb

Nr. 12: Felix-Wankel-Straße 6, PROTEC e.K., FRIZ Frühinventionszentrum, Prävention von Entwicklungsstörungen im Kindesalter		
Ausgeübte Tätigkeit: Soziale Einrichtung		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb

Nr. 13: Felix-Wankel-Straße 8, Freiwillige Feuerwehr Rohrbach		
Ausgeübte Tätigkeit: Feuerwehrhaus		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb

Nr. 14: Felix-Wankel-Straße 10, Partylite GmbH, Lager		
Ausgeübte Tätigkeit: Einzelhandel		
Gebietsart gemäß Bebauungsplan: Gewerbegebiet (GE)		
Planungsrechtliche Einschätzung der Art des Gewerbebetriebs:	Nicht störender Gewerbebetrieb	Sonstiger Gewerbebetrieb
		X

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurden die Auswirkungen der planungsrechtlichen Umwidmung eines Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet für die ansässigen Gewerbebetriebe untersucht. Der Untersuchung wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nach DIN (Deutsches Institut für Normung) 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu Grunde gelegt, allerdings wurden die Nachtwerte für die Betrachtung des Gewerbelärms im Vergleich zum Tagwert um 15 Dezibel niedriger angesetzt, da gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) die Differenz zwischen Tag- und Nachtimmissionsrichtwert ebenfalls 15 Dezibel beträgt. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm im Tages- und Nachtzeitraum an den nächstgelegenen Immissionsorten des Mischgebiets eingehalten sind.

Eine planungsrechtliche Umwidmung des derzeitigen Gewerbegebiets westlich der Brechtelstraße in ein Mischgebiet ist unproblematisch und nicht mit Nutzungseinschränkungen für die an das Planungsgebiet angrenzenden Unternehmen verbunden.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an die teils stark befahrenen Straßen Römerstraße, Sickingenstraße, Fabrikstraße und Am Rohrbach angrenzt, wurden auch die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Planungsgebiet untersucht. Die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Planungsgebiet sind teils gravierend.

Der schalltechnischen Berechnung wurden die Schallimmissionspegel der Straßen anhand von Verkehrsprognosedaten gemäß einer Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros von Mörner und Jünger, Darmstadt vom 24.04.2009 / Nachtrag zum Gutachten vom März 2012 zu Grunde gelegt. Damit ergeben sich für das Jahr 2020 im Bereich des Plangebiets folgende Verkehrsmengen:

- Römerstraße 25.054 Kfz/24h, zulässige Geschwindigkeit 50km/h,
- Sickingenstraße 8.979 Kfz/24h, zulässige Geschwindigkeit 30km/h,
- Fabrikstraße 6.916 Kfz/24h, zulässige Geschwindigkeit 30km/h,
- Am Rohrbach 5.247 Kfz/24h, zulässige Geschwindigkeit 30km/h.

Die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vom 19.03.2012 zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Ausgabe Juli 2002 , Beiblatt 1 „Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987, für Verkehrslärm

- an den der Römerstraße zugewandten Fassaden tags um bis zu 13 Dezibel (A) und nachts um bis zu 15 Dezibel (A) überschritten werden,
- an den der Sickingenstraße zugewandten Fassaden tags um bis zu 9 Dezibel (A) und nachts um bis zu 10 Dezibel (A) überschritten werden,
- an den der Fabrikstraße zugewandten Fassaden tags um bis zu 7 Dezibel (A) und nachts um bis zu 9 Dezibel (A) überschritten werden,
- und an den der der Straße Am Rohrbach zugewandten Fassaden tags um bis zu 6 Dezibel (A) und nachts um bis zu 8 Dezibel (A) überschritten werden

Dieser Einschätzung wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass das für studentisches Wohnen vorgesehene Sondergebiet am Holbeinring in seiner Schutzbedürftigkeit wie ein Allgemeines Wohngebiet behandelt wird.

Auf Grund der hohen Überschreitung der für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte durch Straßenverkehrslärm bedarf es einer besonderen Rechtfertigung für die Planungsinhalte. Am gravierendsten ist die Sachlage im Bereich der Römerstraße. Die Römerstraße und in ihrer Verlängerung die Karlsruher Straße durchziehen auf ca. 2,7 km Länge als 4-spurig ausgebaute Hauptverkehrsstraßen den innerörtlichen und beidseits angebauten Bereich zwischen dem Südrand der Weststadt und dem Verkehrsknoten Karlsruher Straße / Freiburger Straße. Alternative Verkehrswege für die Stadtteilverbindungen und den Umlandverkehr stehen nicht zur Verfügung. Da die Straße überwiegend angebaut ist, kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden nicht in Betracht. Für das Plangebiet „Am Holbeinring“ wird kein neues Baurecht geschaffen. Im wirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 ist das Gebiet um den Holbeinring als Reines Wohngebiet festgesetzt. Perspektivisch könnte man überlegen, entlang der Römerstraße verstärkt gewerbliche Nutzungen im Bereich Dienstleistung (Büros) anzusiedeln. Gegenwärtig wird aber auf Grund des großen Wohnraumbedarfs für Studenten und dem für diese Nutzung geeigneten vorhandenen Gebäudebestand eine gewerbliche Nutzung des unmittelbar an der Römerstraße gelegenen Gebäudes Holbeinring 7, 9, 11 nicht verlangt.

Im Schallgutachten wird auch eine Variante der Errichtung von 3 Lärmschutzbauwerken - ca. 5 m hoch und transparent ausgeführt - zwischen den Lücken der Bestandsgebäude zum Schutz der inneren Wohnbereiche untersucht. Eine solche Variante wird als nicht realisierbar eingeschätzt und nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt.

Damit verbleibt als einzig probates Mittel die geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989. Für das unmittelbar westlich der Römerstraße gelegene Wohngebäude Holbeinring 7, 9, 11 sollte überlegt werden, inwieweit Grundrissveränderungen möglich sind mit dem Ziel, möglichst wenige schutzbedürftige Raumnutzungen zur Hauptverkehrsstraße zu orientieren.

Ein in Allgemeinen Wohngebieten üblicher Anspruch auf Schutz des Außenwohnbereichs (Balkone) kann für das Sondergebiet Studentenwohnheime im Bebauungsplangebiet „Am Holbeinring“ nicht sicher gestellt werden. Die vorhandenen Bestandsgebäude verfügen nicht über Balkone. Sofern gewünscht wäre ein Anbau von Wintergärten oder verglasten Laubengängen ein adäquates Mittel zur Aufwertung der Bestandsgebäude.

7.3 Berücksichtigung der Belange junger Familien

Im Stadtteil Rohrbach besteht ein Bedarf an Kita-Plätzen. Bei der Überplanung des Gebiets sollen deshalb Einrichtungen für Kinderbetreuung berücksichtigt werden. Zur Größe einer neu zu errichtenden Kita kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Im Bebauungsplan sollen deshalb Kindertagesstätten im gesamten Plangeltungsbereich planungsrechtlich zugelassen werden.

Auch eine ausreichende Versorgung mit Betreuungsangeboten für Grundschüler bereitet Schwierigkeiten, da die hierfür benötigten Räume auch in den Schulen bereit gestellt werden müssen. Ohne den Raumbedarf für die Betreuungsangebote wäre der Schulraum ausreichend. Die Gesamtsituation der Schulen muss in Verbindung mit den Entwicklungen des Abzugs der Streitkräfte in Angriff genommen werden. Das bedeutet unter Umständen einen Neuzuschnitt von Schulbezirken bzw. der Einzugsbereiche der Schulen.

Der vorhandene Bolzplatz an der Ecke Sickingenstraße / Fabrikstraße, welcher sich im Eigentum der BImA befindet, ist in Lage und Größe zu erhalten. Der relativ stark genutzte Bolzplatz hat bereits viele Jahre Bestand und stellt ein wichtiges Angebot für die größeren Kinder aus den umliegenden Wohnquartieren dar. Das Quartier am Turm ist ein stark verdichtetes Wohngebiet, in dem überwiegend Familien mit Kindern wohnen. Das Angebot an Freiflächen ist hier gering und beschränkt sich auf einen Spielplatz und eine kleine Ballspielfläche innerhalb des Quartiers. Die Familienfreundlichkeit des Quartiers wird hier immer wieder von den Bewohnern in Frage gestellt. Eine Ausweitung des Wohnungsbaus erfordert deshalb auch die Bereitstellung zusätzlichen öffentlichen Freiraums. Im wirksamen Bebauungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt. Eine Verlagerung des Bolzplatzes in den Innenbereich der zukünftig für Wohnen genutzten Fläche der Bestandsgebäude am Holbeinring ist wegen des bereits zwischen BImA und Studentenwerk geschlossenen Mietvertrags unmöglich. Eine Verlagerung würde aber auch nach planerischen Gesichtspunkten eher für ungünstig erachtet werden, da die nachträgliche Installierung eines Bolzplatzes oder eines öffentlichen Spielplatzes in den Innenbereich einer Wohnanlage in der Regel nicht möglich ist.

7.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Das vorhandene Straßenverkehrsnetz ist ausreichend für die geplante städtebauliche Neuordnung des Bereichs. Das Gehwegnetz ist zu ergänzen bzw. zu qualifizieren. Nördlich des Bolzplatzes (Südseite der Sickingenstraße) ist ein Gehwegneubau erforderlich. Der Gehweg auf der Nordseite der Straße Am Rohrbach ist auf eine kinderfreundliche Breite von 2,50m zu verbreitern.

Die Einzäunung des Areals Holbeinring war entsprechend der vorangegangenen Nutzung durch die US-Armee sinnvoll und notwendig. Seitens des Studentenwerks ist gegenwärtig auch kein Rückbau der Einzäunung vorgesehen. Angesichts der Größe des Areals ist von einer Barrierewirkung zu sprechen. Zukünftig soll über das Areal Holbeinring in Nord-Süd-Richtung verlaufend eine Durchwegbarkeit des Geländes für die Allgemeinheit ermöglicht werden. Ein Rückbau der Einzäunung wäre wünschenswert.

Das Plangebiet wird von der Buslinien 29 (Linienweg Boxberg bis Bismarckplatz über Römerstraße) und der Buslinie 28 (Linienweg RohrbachMarkt, S-Bf. Kirchheim/Rohrbach und Hasenleiser, umrundet dabei das Plangebiet über Fabrikstraße, Sickingenstraße und Römerstraße) erschlossen. 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 ursprünglich vorgeschlagen, wird vom Verkehrsunternehmen als nicht sinnvoll erachtet. Empfohlen wird von der „rnv“ die Anlage einer barrierefreien Haltestelle in der Sickingenstraße auf Höhe des Zugangs zum Studentenwohnheim. Hierfür müsste allerdings auf der Südseite der Sickingenstraße auf derzeit vorhandene Stellplätze zwischen zwei Baumstandorten verzichtet werden. Der Anregung des Verkehrsunternehmens wird gefolgt, im Bebauungsplan wurde dementsprechend die Festsetzung geändert.

8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO - Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime (§ 11 BauNVO)

Die Textfestsetzung lautet:

Allgemein zulässig sind Wohngebäude oder Wohnheime für Studenten, eine Kindertagesstätte und Freianlagen für Spiel, Sport und sonstige Freizeitaktivitäten der Bewohner.

Begründung

Angesichts der Knappheit an preiswerten Wohnungen für Studenten ist die Nutzung der Bestandsgebäude als Studentenwohnheime von großem städtebaulichem Interesse. Die Gebäude wurden durch das Studentenwerk für die Dauer von 10 Jahren angemietet, die Wohnungen (96qm bzw. 116qm groß) sollen durch 3er oder 4er WGs belegt werden.

Die Zimmer wurden ab 1. Oktober 2011 bezogen. Temporär ist auf dem Gelände eine Kita untergebracht, grundsätzlich besteht ein großes städtebauliches Interesse, eine solche Nutzung auch dauerhaft zu ermöglichen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime wird als planungsrechtlich angemessen erachtet, da eine Studentenwohnanlage eine Wohnform darstellen kann, deren Nutzungsansprüche insbesondere an die Außenanlagen und die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung eine Nutzungsintensität nach sich zieht, die über die einer für Familien ausgelegten Wohnanlage hinausgehen kann.

Wegen des großen Freiflächenpotentials sollen auch Anlagen für Spiel, Sport und sonstige Freizeitaktivitäten der Bewohner ermöglicht werden, z.B. Ballspielflächen.

MI – Mischgebiet

(§§ 6 und 13 BauNVO i.V.m. § 1 Absätze 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

Die Textfestsetzungen lauten:

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

- MI 1: Im Teilgebiet MI 1 sind Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ab 2. Obergeschoss sind Wohnungen zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Anlagen für kirchliche Zwecke.
- MI 2: Im Teilgebiet MI 2 sind Wohngebäude und Kindertagesstätten allgemein zulässig. Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie alle anderen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Teilgebiet MI 2 nicht zugelassen.
- MI 3: Im Teilgebiet MI 3 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Kindertagesstätten allgemein zulässig. Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie alle anderen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Teilgebiet MI 3 nicht zugelassen.
- MI 4: Im Teilgebiet MI 4 sind sowohl Wohngebäude, Kindertagesstätten, wie auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie alle anderen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Teilgebiet MI 4 nicht zugelassen.

Begründung

Angesichts der im Umfeld des Planungsgebiets vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen bietet sich für die Grundstücke westlich der Brechtelstraße die Festsetzung eines Mischgebiets an. Im derzeit wirksamen Bebauungsplan ist noch ein Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung kann und soll nicht aufrecht erhalten werden, insbesondere wegen der Umnutzung des Holbeinring-Areals zu einer Wohnanlage für Studenten und der geplanten Verlagerung des Nahversorgungsmarktes an die Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße..

Um sicherzustellen, dass sich auch tatsächlich eine Nutzungsmischung einstellt, wird das Mischgebiet horizontal gegliedert. Das Gebiet MI1 wird zudem auch vertikal zoniert. Insbesondere sollen die an der Fabrikstraße gelegenen Bereiche verstärkt gewerblich genutzt werden, bzw. soll das südlich des Bolzplatzes gelegene Grundstück Brechtelstraße 29, auf welchem ein Gewerbebetrieb ansässig ist, ausschließlich gewerblich genutzt werden (als Puffer zwischen Wohnbebauung und Bolzplatz).

In dem geplanten Gebäude östlich der Fabrikstraße soll nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein ärztliches Betreuungszentrum entstehen, ergänzt durch Therapiepraxen oder Läden und Werkstätten für Gegenstände der Medizinischen Versorgung. Auch eine Apotheke könnte untergebracht sein. Ab dem 2. Obergeschoss sollen auch Wohnungen zugelassen werden. Dies wäre von städtebaulichem Interesse, wenn es sich um Wohnungsangebote für spezielle Wohnbedarfe handelt (betreutes Wohnen oder Senioren-WGs). Denkbar wäre auch die Unterbringung einer Kurzzeitpflegestation.

Das angestrebte Nutzungskonzept zielt auf ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten und eine hochwertige Neubebauung mit Geschossbauten. Insofern ist der Standort nicht geeignet für flächenintensive gewerbliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die zudem mit einem hohen Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden wären. Es wird auch nicht angenommen, dass der inmitten einer dichten urbanen Bebauungsstruktur gelegene Standort für derartige Nutzungen nachgefragt würde. Vergnügungsstätten und Räume in denen

der Prostitution nachgegangen wird, würden das Wohnen zu sehr stören und werden deshalb nicht zugelassen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Durch Planeinschrieb in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind sowohl die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, im Mischgebiet (MI) auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen begrenzt.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§§ 16; 17, 19 und 21a BauNVO)

Die Textfestsetzungen lauten:

- Für das Mischgebiet (MI) ist die zulässige Grundfläche durch Planeinschrieb auf eine GRZ 0,4 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet (MI) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, um 50% bis zu einer GRZ 0,6 überschritten werden. Gemäß § 21a BauNVO wird eine weitergehende Überschreitung der GRZ durch überdachte Stellplätze und Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, ausnahmsweise bis zu einer GRZ 0,8 zugelassen.
- Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime ist die zulässige Grundfläche durch Planeinschrieb auf eine GRZ 0,2 begrenzt. Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100% überschritten werden bis maximal zu einer Grundflächenzahl 0,4.

Begründung

Mit der Festsetzung einer GRZ 0,4 für das Mischgebiet (MI) mit der Möglichkeit der ausnahmsweisen Überschreitung durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ 0,8 wird der Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein Mischgebiet Rechnung getragen, ohne die zulässigen Obergrenzen gemäß § 19 BauNVO zu überschreiten.

Mit der Festsetzung einer GRZ 0,2 für das Sondergebiet (SO) mit der Möglichkeit der Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,4 wird den vollzogenen Entwicklungen auf der BImA-Fläche Rechnung getragen:

- *Anmietung der Bestandsgebäude durch das Studentenwerk ohne Absicht einer Nachverdichtung,*
- *Anordnung oberirdischer Stellplatzanlagen,*
- *Entwicklung ökologisch bedeutsamer Grünstrukturen.*

Im derzeit noch wirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 ist entsprechend der damals angestrebten gewerblichen Nutzung des Areals westlich der Brechtelstraße eine GRZ 0,6 festgesetzt. Für den Bereich Holbeinring ist im wirksamen Bebauungsplan eine GRZ 0,3 festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968, wonach auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht anzurechnen waren. Gleiches galt für Stellplätze im Gewerbegebiet, sofern diese Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt waren.

Entsprechend der heute gültigen BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf die GRZ anzurechnen, deshalb werden in der Textfestsetzung Regelungen zu zulässigen Überschreitungen getroffen.

Entsprechend dem vorhandenen Bestand an Stellplätzen und ihren Zufahrten im Sondergebiet (SO) darf die GRZ 0,2 um 100 % überschritten werden. Damit sind auch eventuelle Flächenversiegelungen für Spiel- Sport- und Freizeitanlagen abgedeckt.

Durch das Planungsbüro SSV-Architekten wurde überprüft, welche Größe eine Tiefgarage haben muss, um die notwendigen Stellplätze für die im Mischgebiet MI 1 und 2 geplanten Nutzungen unterbringen zu können. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sollen in diesen Teilgebieten außer den geplanten Gewerbeeinheiten / Räume für freiberuflich Tätige (Ärzte) auch ca. 90 Wohnungen errichtet werden. Wegen der vorzugsweisen Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer vollständig unter der Geländeoberfläche zu errichtenden Tiefgarage wird hier eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks bis zu einer GRZ 0,8 erforderlich. Die übrigen Teilgebiete im Mischgebiet MI 3 und MI4 sollen in diesem Belang nicht schlechter gestellt werden.

Vollgeschosse

Für das mit den 8 Bestandsgebäuden bebaute Gebiet am Holbeinring wird als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse eine 4-Geschossigkeit festgeschrieben, was dem vorhandenen Bestand entspricht. Für die im Mischgebiet gelegenen Grundstücke wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse im Sinne einer Obergrenze begrenzt, bzw. ist zwingend in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 entlang der Fabrikstraße und entlang der Straße Am Rohrbach umzusetzen.

Begründung

Für die Bebauung zwischen Fabrikstraße und Brechtelstraße werden maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich zu den 3 Vollgeschossen ist die Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses zulässig. Damit erreicht die Bebauung unter Umständen optisch den Eindruck einer Viergeschossigkeit und fügt sich somit harmonisch in die Höhenentwicklung im Bereich des Holbeinrings und der Fabrikstraße ein. Durch eine solche Höhenentwicklung kann eine optisch ruhige und harmonische Gestaltung des Ortsbildes erzielt werden. Das Eichendorffforum behält seinen Charakter als Höhendominante in seiner exponierten Lage an der Kreuzung Sickingenstraße / Fabrikstraße.

Die zwingende Festsetzung der Errichtung eines Gebäudes mit 3 Vollgeschossen in den Teilgebieten MI 1 und MI 2. entlang der Fabrikstraße und entlang der Straße Am Rohrbach dient den Belangen des Schallschutzes und der harmonischen Gestaltung des Ortsbildes.

Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist für das Mischgebiet durch Planeinschrieb auf Oberkante (OK) + 123,25 m ü. NN begrenzt

Die Textfestsetzung lautet:

Durch Technische Dachaufbauten und Treppenhäuser darf die durch Planeinschrieb festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen auf bis zu 20% der Dachfläche um bis zu 2,50 m überschritten werden.

Begründung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Planeinschrieb im Mischgebiet auf Oberkante (OK) + 123,25 m ü. NN begrenzt, was einer Gebäudehöhe bezogen auf den vorhandenen Gehweg entlang der Straße Am Rohrbach von ca. 13,50 m, bzw. einer Gebäudehöhe von ca. 14,45 m im Bereich des Wendeplatzes Brechtelstraße entspricht. Damit liegt die zulässige Gebäudehöhe unter der Gebäudehöhe des Wohngebäudes Fabrikstraße 5 bis 7/4, welches ca. 15,50 m hoch ist.. Für die geplante 3½ geschossige Bebauung auf dem REWE-Gelände wird damit sowohl die Ausbildung größerer Geschosshöhen zum Beispiel in der Erdgeschosszone

entlang der Fabrikstraße und der Straße Am Rohrbach möglich, oder die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem angrenzenden Gelände (Hochparterrewohnungen).

8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone bzw. in den Baufeldern festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Textfestsetzungen lauten:

- Die Bauweise wird für die einzelnen Teilgebiete des Mischgebiets (MI) durch Planeinschrieb differenziert festgesetzt.
- Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf höchstens 67 m betragen.

Begründung

Die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Fläche sichern im Sondergebiet den vorhandenen Gebäudebestand. Durch die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Fläche im Mischgebiet Teilgebiete MI 1 und MI 2 soll das über eine Mehrfachbeauftragung ermittelte Planungskonzept verbindlich festgeschrieben werden. Entlang der Fabrikstraße und der Straße Am Rohrbach wird für die in den Teilflächen des Mischgebiets MI 1 und MI 2 geplante Neubebauung die Festsetzung einer Baulinie für notwendig erachtet. Aus Gründen der harmonischen Gestaltung des Straßenbildes soll entlang der Straße Am Rohrbach die Bauflucht der Bestandsgebäude aufgegriffen werden, auch wenn für diese Bestandsgebäude die Möglichkeit der Errichtung von straßenseitigen Anbauten (z.B. Balkone) durch die Festsetzung einer von den Bestandsgebäuden abgerückten Baugrenze ermöglicht wird. Entlang der Fabrikstraße soll das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf der festgesetzten Baulinie errichtet werden, um auch hier den Straßenraum baulich-räumlich zu fassen.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Teilgebiet MI 2 ist die Fläche für 2 kleine oberirdische Stellplatzanlagen und im MI 1 und MI 2 die Fläche einer unterhalb der Geländeoberfläche zu errichtende Tiefgarage in der Planzeichnung festgesetzt. Im Teilgebiet MI 1 ist die Gebäudedurchfahrt zu der rückwärtig gelegenen kleinen Stellplatzanlage und eine Mindestdurchfahrtshöhe festgesetzt.

Die Textfestsetzung lautet:

Garagen und Stellplätze sind im Mischgebiet (MI) nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Begründung

Durch die Festsetzung soll das durch eine Mehrfachbeauftragung ermittelte Planungskonzept verbindlich festgesetzt werden. Auch die Lage der Zufahrten ist exakt bestimmt, da die verkehrliche Situation an der Fabrikstraße im Kreuzungsbereich zur Felix-Wankel-Straße und in der Straße Am Rohrbach eine eindeutige Regelung dieser Art benötigt. Durch die Festsetzung einer Mindestdurchfahrtshöhe für die Durchfahrt durch das Gebäude soll eine adäquate, auf die Geschosshöhen der gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone abgestimmte Fassadengestaltung erreicht werden.

Durch die Festsetzung eines Verbotstreifens für die Herstellung von Grundstückszufahrten entlang der Straße Am Rohrbach soll sichergestellt werden, dass die im Straßenraum

vorhandenen Möglichkeiten zum Längsparken nicht über Gebühr eingeschränkt werden und die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen auch tatsächlich realisiert werden.

In einem mit dem Grundstückseigentümer der REWE-Markt-Fläche abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Tiefgaragenzufahrt nur von der Straße Am Rohrbach aus erfolgen darf, gleiches gilt für die Tiefgaragenausfahrt.

Auf dem Areal Holbeinring sind großzügig bemessene Stellplatzanlagen vorhanden (wenn auch von geringer gestalterischer Qualität). Im Sondergebiet wird ein Regelungsbedarf bezüglich der Anordnung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück nicht gesehen. Auch im Mischgebiet dürfen Nebenanlagen wie z.B. Spielplätze, Überdachungen von Tiefgaragenzugängen oder Müllsammelplätze außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden.

8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die gegenwärtig noch im Eigentum der BlmA befindlichen Stellplätze an der Sickingenstraße, die verkehrsrechtlich durch Beschilderung als Anliegerstellplätze ausgewiesen sind, sollen zukünftig zu öffentlichen Parkplätzen umgewidmet werden.

Begründung

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan so abgegrenzt, dass an den jeweiligen Straßen die Nebenanlagen wie Gehwege und Straßenrandparkplätze der öffentlichen Erschließungsanlage zugeordnet sind. Dies entspricht den allgemeinen Planungsgrundsätzen für innerörtliche Straßen in innenstadtnaher Lage.

8.1.6 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der Memlingstraße und verschiedene Leitungsrechte festgesetzt.

Die Textfestsetzung zum Leitungsrecht lautet:

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Stadtwerke festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen ausgeschlossen.

Begründung

Die festgesetzten Leitungsrechte sollen den vorhandenen Leitungsbestand sichern.

Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit soll eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen Sickingenstraße und Straße Am Rohrbach ermöglichen.

8.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Begründung

Die Flächenfestsetzungen sollen die vorhandenen Anlagen sichern.

8.1.8 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bolzplatz an der Ecke Sickingenstraße / Fabrikstraße ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um entsprechende Spiel- und Freizeitangebote für Jugendliche planungsrechtlich sicher zu stellen, ist formal die Ausweisung

einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Bolzplatz“ notwendig.

Begründung

Der Stadtteil Rohrbach besitzt eine nur geringe Freiflächenausstattung. Insbesondere fehlt es an Spielflächen und hier besonders an Spielflächen für ältere Kinder und Jugendliche. Durch Umwandlung von ursprünglichen Gewerbeflächen und militärisch genutzten Flächen (Quartier am Turm / Holbeinring) in Wohnbauflächen wird der Bedarf an Freiraum weiter wachsen. Aus diesem Grunde wird die Fläche im Nordwestbereich als öffentliche Grünfläche mit Funktion Spielplatz / Bolzplatz ausgewiesen.

Der Begriff „Spielplatz / Bolzplatz“ bildet hier nur den Überbegriff für Freizeitangebote jeder Art, die sich im Übrigen an alle Altersgruppen richten. Selbstverständlich sollen im Rahmen einer Umgestaltung die Interessen der verschiedenen Alters- und Nutzergruppen Berücksichtigung finden, wie das üblicherweise auch auf anderen Spielplatzflächen stattfindet. Die Nutzung als Bolzwiese stellt bereits heute ein Angebot dar, dass sich vornehmlich an größere Kinder und Jugendliche richtet. Die vorhandene Fläche lässt außerdem noch Platz für weitere Angebote. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen allerdings noch keine konkreten Pläne, hier eine Umgestaltung vorzunehmen.

8.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Textfestsetzungen lauten:

Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

Begründung

Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll danach grundsätzlich versickert werden, soweit dies schadlos erfolgen kann. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Durch den Gesetzgeber gefördert und seit der letzten Novelle des Wassergesetzes für Baden-Württemberg deshalb erlaubnisfrei ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, z.B. von privaten (nicht gewerblichen!) Dach- und Hofflächen, wenn die Spielregeln der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eingehalten werden. Die Versickerung von unschädlichem Niederschlagswasser kann das Grundwasser anreichern und entlastet die kommunale Kläranlage. Die Versickerung ist somit auch ein Beitrag zur Kosten- und Gebührensenkung im Abwasserbereich.

8.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Textfestsetzungen lauten:

- Die im Plan festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, nachhaltig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die nicht bebaubare Grundstücksfläche des im Sondergebiet (SO) gelegenen Grundstücks ist zu mindestens 30 % als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. 20% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind mit als Nahrungsbiotop geeigneten Gehölzen und Stauden z.B. folgender Arten zu bepflanzen bzw. einzusäen:
Gehölze:
 Birke, Erle, Feldahorn, Weide, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Holunder, Jelängerjelieber; Heckenrose, Sommerflieder;
Stauden und Ansaat:
 Nachviolen, Nachtkerze, Lichtnelke, Seifenkraut, Wegwarte, Geißbart, Wilde Karde, Wasserdost, Echter Salbei und andere Lippenblütler.
- Im Mischgebiet (MI) sind pro angefangene 150 m² nicht bebaubare Grundstücksfläche jeweils 1 klein- bis mittelkroniger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Oberirdische Stellplätze sind mit schattenspendenden Bäumen zu überstellen.
Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) Quercus robur (Stieleiche), Tilia europaea 'Pallida' (Kaiserlinde) oder Sophora japonica (Schnurbaum). Pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- Gemäß Planzeichnung sind Bäume entlang der Straßen Am Rohrbach und Sickingenstraße zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Als Baumart wird Am Rohrbach Acer platanoides (Spitzahorn) und an der Sickingenstraße Tilia europaea Pallida (Kaiserlinde) festgesetzt.
- Als Mindestqualität für Baumpflanzungen wird festgesetzt:
 Alleebaum, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang.
 Um eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum nach FFL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie herzustellen. Die Pflanzflächen sind flächendeckend zu begrünen (z.B. mit Gräsern, Stauden oder Halbsträuchern). Die Höhe dieser Vegetation soll überschaubar bleiben. Bei Baumpflanzungen sind Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu max. 3 m in begründeten Fällen unter Beibehaltung der Gesamtzahl zulässig.
- Dachflächen sind mind. 80% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des „Handlungsleitfadens zur Dachbegrünung in Heidelberg“ anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 – 15 cm betragen.

Begründung:

Die Überstellung der Parkplatzfläche mit Bäumen ist aus kleinklimatischen und gestalterischen Aspekten wichtig.

Die Planung sieht aus kleinklimatischen, tierökologischen (Bestandserhaltung insbes. Vögel und Fledermäuse) und gestalterischen Überlegungen die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher, standortgerechter Arten vor. Die Artenliste für Gehölze, Stauden und Ansaat auf die als extensive Wiesenfläche im Sondergebiet herzustellenden Flächen folgt mit geringfügigen Änderungen den Empfehlungen des Fledermausgutachtens.

Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im westlichen Bereich dient der Sicherung einer Freiraumqualität, die gesunde Wohnverhältnisse fördert (Verbesserung des Kleinklimas und der Aufenthaltsqualität).

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen und eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums bereits im Pflanzstadium zu sichern, werden Mindestqualitäten festgesetzt. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde getroffen, weil lokalklimatisch positive Auswirkungen (z. B. Staubbindung) zu erwarten sind. Zudem wird die Verdunstung begünstigt und Niederschlagswasser um ca. 40% reduziert und zeitlich verzögert an die Versickerungsflächen abgegeben.

8.2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

Die Örtlichen Bauvorschriften lauten:

- Als zulässige Dachform werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 10 % Dachneigung vorgeschrieben.
- Durch Technische Dachaufbauten und Treppenhäuser darf die tatsächliche Gebäudeoberkante um bis zu 2,50 m überschritten werden. Bei Dachaufbauten wird verlangt, dass diese gegenüber der straßenseitigen Gebäudeaußenkante um einen Betrag von mindestens 2,50m zurückspringen.
- Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Begründung:

Die vorhandene Bebauung im Quartier am Turm wurde mit einem hohen gestalterischen Anspruch errichtet. Dieser gestalterische Anspruch soll beibehalten werden. Offene, nicht in das Gebäude integrierte Tiefgaragenabfahrten reißen den Straßenraum unmaßstäblich auf und passen eher in den gestalterischen Duktus eines Gewerbegebiets.

Dachformen können durch ihre Einheitlichkeit vielfältige Gebäudestrukturen zu einem harmonischen Stadtbild vereinen. Deshalb soll die im Quartier am Turm und im Areal Holbeinring vorherrschende Dachform des Flachdaches bzw. alternativ das flachgeneigte Dach bis max. 10% Dachneigung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift für Neubauten vorgeschrieben werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sollen dieses gewünschte einheitliche Bild nicht wesentlich stören und sind deshalb straßenseitig von der Dachaußenkante zurückzusetzen. Damit können sie aus Fußgängersicht nicht mehr eingesehen werden.

9. Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

1. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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. 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. 21278 befand sich ein metallverarbeitender Betrieb. Bei der durchgeführten Erkundung konnte hier der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Es wurden bei der Erkundung Bodenbelastungen angetroffen, so dass auch dieser Altstandort unter der Rubrik „Entsorgungsrelevant“ im Bodenkataster geführt wird.

Bei den oben aufgeführten Grundstücken besteht beim vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastenbearbeitung. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

2. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Suche und die Bergung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen.

3. Bodenfunde

Im Bereich der Sickingenstraße ist seit dem beginnenden 20. Jh. eine große Siedlung aus der Jungsteinzeit bekannt. Solche steinzeitlichen Dörfer – mit lockerer Bebauung in Holzständerbauweise mit dem zu bewirtschaftenden Ackerland neben den Häusern - können mehrere Hektar groß sein. Allerdings ist die Erhaltung nur bei ungestörtem Boden gegeben, da die Befunde nur ca. 50 cm unter der Oberfläche liegen.

Besonders in den Grünflächen, die bislang nicht bebaut, bzw. bei Gebäuden, die nicht unterkellert sind, sind möglicherweise Teile dieses archäologischen Denkmals erhalten, die bei Erdarbeiten zerstört werden würden. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum 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 50.000 €, in schweren Fällen bis 250.000 € geahndet werden kann.

4. Grundwasser

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

5. 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 wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten.

- Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme. Eine zusätzliche Nutzung der Solar-energie zur Wärmeversorgung ist zulässig.
- Es wird die Bebauung im Passivhaus-Standard oder vergleichbarer Effizienzhaus-Standards empfohlen. Dies ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch vorteilhaft.
- Es wird die Nutzung von Solarenergie (Strom-, Wärme- oder Kältegewinnung) empfohlen.
- Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird empfohlen für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln.
- Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

6. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Mauerseglern

- Eine Untersuchung der Marktgebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Mauerseglern muss vor deren Abbruch im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens erfolgen.
- Um sicher ausschließen zu können, dass im Zuge von Gebäudesanierungen ein Fledermausquartier zerstört wird oder Tiere zu Schaden kommen, muss bei vorhandenen Löchern bzw. Höhlungen zum Beispiel in der Wärmedämmfassade vor dem Verschließen unbedingt eine Kontrolle (Tiere, Kot, Geruch) vorgenommen werden.
- Bei Neubauten und Sanierungen sollte geprüft werden, ob an entsprechender Stelle der Hausfassaden Spalten für Fledermäuse geschaffen werden können.
- Das Anbringen von Fledermauskästen an geeigneten Bäumen wird empfohlen.
- Im Falle von Abbrucharbeiten oder Sanierungen sind ab Ende April des jeweiligen Jahres die fraglichen Gebäude auf mögliche Niststätten von Mauerseglern zu untersuchen, da Mauersegler in Hohlräumen, hinter Traufabdeckungen oder Giebelbrettern brüten, die bei Gebäudesanierungen meist geschlossen bzw. entfernt werden. 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 steht die untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm muss eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude in Abhängigkeit von dem zu erwartenden Außenlärmpegel und der zukünftigen Raumnutzung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, erfolgen.

- Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs, sowie der Raumarten und Raumnutzung folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Lmg) in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume * u. Ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- Die für die Nachweisführung zu Grunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen:



Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109

	LPB I (bis 55 dB(A))
	LPB II (56-60 dB(A))
	LPB III (61-65 dB(A))
	LPB IV (66-70 dB(A))
	LPB V (71-75 dB(A))
	LPB VI (76-80 dB(A))
	LPB VII (>80 dB(A))

Legende

	Straße
	Emissionslinie
●	Lichtzeichenanlage
	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	BPlan-Grenze
→	Anfangsmarkierung

- Für die der Römerstraße zugewandten Schlafräume und Kinderzimmer sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Lüftungsanlagen erforderlich. Die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster erstrecken sich auch auf die zugehörigen Belüftungseinrichtungen. Dies gilt auch für Fenster mit Rolladenkästen.
- An den der Römerstraße zugewandten Gebäudeseiten ist der Anbau von Balkonen nicht möglich.

7. Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Bebauungsplan im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

11. Durchführung und Kosten

11.1 Bodenordnung

Teilweise befinden sich Verkehrsflächen oder Bestandteile von Verkehrsflächen nicht im Eigentum der Stadt Heidelberg. Umgekehrt befinden sich Teile der Privatstraße Holbeining im Eigentum der Stadt Heidelberg. Hier sind Grundstückstauschverträge erforderlich zur Bereinigung der Situation.

Der Gehweg nördlich der Straße Am Rohrbach soll von 1,50m bzw. knapp 2,00m auf 2,50m verbreitert werden. Hierzu ist ein Grunderwerb der notwendigen Flächen erforderlich.

11.2 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Eigentümer des REWE-Markt-Geländes ist ein städtebaulicher Vertrag zur anteiligen Kostentragung von Planungskosten in Höhe von 10% geschlossen. Zur Durchführung des Vorhabens und zur Umsetzung der Inhalte des Beschlusses der Stadt Heidelberg zum Baulandmanagement wird ebenfalls ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag wird auch die Verkehrsanbindung der Tiefgarage an die Straße Am Rohrbach geregelt.

11.3 Kosten, die von der Stadt zu tragen sind

Durch die Stadt sind Grunderwerbskosten für den Erwerb von Erschließungsflächen zu tragen. Der entsprechende Betrag ist gutachterlich zu ermitteln.

Für den Bau von Gehwegen, Bushaltestelle und Begrünungsmaßnahmen (ohne Straßenbeleuchtung, eventuelle Leitungsumverlegungen und Grunderwerb) wird mit Kosten in Höhe von ca. 244 T€ Brutto gerechnet:

- Nördlich des Bolzplatzes auf der Südseite der Sickingenstraße ist ein Gehweg noch nicht vorhanden. Es wird mit Herstellungskosten in Höhe von ca. 64 T€ gerechnet.
- Für die Herstellung einer Bushaltestelle Sickingenstraße einschließlich Herstellung eines Busbordes und höhenmäßiger Anpassung des Gehwegs ist mit einem Kostenbedarf von ca. 50 T€ zu rechnen.
- Für die Baumpflanzungen entlang der Sickingenstraße entstehen Kosten in Höhe von ca. 12x4.500€ für Pflanzung incl. Tiefbau, insgesamt 54 T€.
- Für die Herstellung einer 3,0m breiten Geh- und Radwegeverbindung in Verlängerung der Memlingstraße mit Anschluss an die Straße Am Rohrbach (Gehrecht über das BlmA-Gelände) werden ca. 21 T€ kalkuliert.
- Für die Verbreiterung des Gehwegs nördlich der Straße Am Rohrbach betragen die geschätzten Kosten ca. 55 T€.

Der größte Betrag ist für den evtl. Erwerb der Bolzplatzfläche von der BlmA und die Herrichtung der Grünfläche aufzubringen. Bei den Grunderwerbskosten sind die vorhandenen Bodenverunreinigungen und die eventuelle Kampfmittelbelastung zu berücksichtigen.

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind 2 Alternativen denkbar:

- Herstellung der Bolzplatzfläche als Rasenfläche,
- oder Herstellung zweier kleinerer Spielfelder mit Tennenbelag.

Bei beiden Varianten ist die Oberfläche zu drainieren und neu herzustellen. Vermutlich muss der ausgekofferte Boden auf Grund der Altlastensituation entsorgt werden. Ein Tennenbelag ist robuster aber auch teurer.

Im Randbereich des Bolzplatzes könnten weitere Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und Erwachsene vorgesehen werden. Aus Verkehrssicherungsgründen ist die Ballspielfläche ringsum mit einem Ballfangzaun zu versehen. Es ergeben sich selbst bei einfacher Ausführung geschätzte

Kosten von ca. 900 T€ brutto. Für die Findung des Gestaltungskonzeptes ist eine Bürgerbeteiligung vorzusehen, was einen zusätzlichen Kostenbedarf verursacht.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans Holbeinring reduziert sich die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Grundflächenzahl (im Bereich der BImA-Grundstücke von einer GRZ 0,3 auf eine GRZ 0,2 / im Bereich der REWE-Markt-Fläche von einer GRZ 0,6 auf eine GRZ 0,4). Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind somit nicht erforderlich. Gleichwohl werden die Umweltbelange hier dargestellt.

12.1 Unmittelbare Auswirkungen auf den Menschen:

Verkehrslärm

Auf Grund der hohen Überschreitung der für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte durch Straßenverkehrslärm, am gravierendsten ist die Sachlage im Bereich der Römerstraße mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau bis zu 15 Dezibel (A), wurde in dem zum Bebauungsplan erstellten Schallgutachten als eine möglich aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung von 3 Lärmschutzbauwerken - ca. 5 m hoch und transparent ausgeführt - zwischen den Lücken der Bestandsgebäude im Areal Holbeinring zum Schutz der inneren Wohnbereiche untersucht. Eine solche Variante wird als nicht realisierbar eingeschätzt und nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Damit verbleibt als einzig probates Mittel die geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989.

Anlagenlärm/Gewerbe

Negative Auswirkungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

Elektromagnetische Wechselfelder

Die Stadt Heidelberg beauftragte die TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit der Ermittlung der niederfrequenten elektromagnetischen Wechselfelder für das Baugrundstück Fabrik-/Brechtelstraße, Flurstück Nr. 21278 in Rohrbach.

Zum Einen wurden die Vorgaben der BGV B11 sowie der EG-Richtlinie 2004/40/EG zum Arbeits- und Gesundheitsschutz überprüft. Dabei ist anzunehmen, dass sich beruflich tätige Personen über mehrere Stunden an den zu begutachtenden Stellen aufhalten.

Zum Anderen sind nach der 26. BImSchV nur Orte relevant, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei handelt es sich um auch der Allgemeinbevölkerung zugängliche Bereiche wie Wohnungen, Büros, Freiflächen.

Für Träger von Herzschrittmachern können bereits sehr kurze Störungen wie beispielsweise das Durchschreiten oder Durchfahren eines Feldes zu Beeinträchtigungen führen. Neben der Einhaltung der Werte für die einzelnen Komponenten ist zusätzlich auch die Summationswirkung der elektrischen und magnetischen Felder zu prüfen.

Die Überprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Im gesamten Beurteilungsgebiet werden alle Grenz- und Richtwerte auch bei maximaler Anlagenauslastung durchgängig unterschritten. Neben den Grenzwerten für die Allgemeinbevölkerung sind auch die Richtwerte für Träger von Herzschrittmachern der Kategorien 0 und 1 nach DIN VDE 0848-3-1:2002 im Freien durchgängig eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte im Bebauungsgebiet werden dabei hauptsächlich durch die im Boden verlegten Stromleitungen definiert und nur zu einem kleineren Teil durch den Einfluss der Trafostation. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die elektromagnetischen Felder quadratisch, bei Transformatoren sogar mit der dritten Potenz mit dem Abstand abnehmen. Damit ergeben

sich auch bei einer eventuellen Umverlegung der Stromleitungen hinsichtlich der Nutzung keinerlei Einschränkungen für das Baugrundstück.

Boden/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 gemäß Altlasten- und Bodenkataster eine verfüllte Kiesgrube.

Gemäß Unterlagen des Ing.-Büros PEDOS GmbH aus dem Jahr 1996 wurde die Grube mit einer Fläche von knapp 1 ha und einer durchschnittlichen Tiefe von 8m (mittlere Abbautiefe von Sand und Kies in den Jahren von 1910 bis 1933) beginnend ab dem Jahr 1933 und endend zwischen den Jahren 1957 und 1961 mit nicht bekanntem Material aufgefüllt.

Die Kiesgrube wurde erkundet. Gemäß dem vorliegenden Gutachten vom 23.09.2011 „Orientierende Untersuchung Altablagerung „Rossbach I (Obj.Nr. 1870) Sickingenstr., Heidelberg-Rohrbach“ des Hydrogeologischen Instituts Dr. Köhler ist das Vorhandensein dieser verfüllten Grube für die Grundstücke Flst. Nr. 21271 und 21209 nachgewiesen, auf dem Grundstück Flst. Nr. 21271 allerdings nur bis zu einer Tiefe von 0,7m. Die Auffüllung erstreckt sich im Wesentlichen auf die Fläche des Bolzplatzes, die Auffüllmächtigkeit wurde mit 3,8m bis 6,85m festgestellt. Die Auffüllung besteht hauptsächlich aus Erdaushub und Bauschutt. Lediglich 28% der Auffüllung bestehen aus einem Gemisch aus Bauschutt und „Müll“. Der „Müll“ besteht vorwiegend aus Verbrennungsrückständen, Schlacke und Glasbruch. Der „Müll“ steht frühestens ab einer Tiefe von 2m an. Der Bereich der Müllablagerung ist unzureichend verdichtet. Insgesamt wurden 13 Bodenproben und 10 Bodenluftproben entnommen. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte nach der am 17. Juli 1999 in Kraft getretenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub nicht frei verwertbar. Besonders ist für den Bereich der Altablagerung auf der Bolzplatzfläche bei möglichen Bodenbewegungen zu beachten, dass bei einer weiteren Nutzung als Kinderspielfeld oder Bolzplatz eine Abdeckung zur Ablagerung von mindestens 35 cm erhalten bleiben muss.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 21271/1 befand sich 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. Es wurden bei der Erkundung Bodenbelastungen angetroffen, so dass auch dieser Altstandort unter der Rubrik „Entsorgungsrelevant“ im Bodenkataster geführt wird.

Bei den oben aufgeführten Grundstücken besteht beim vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastenbearbeitung. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

12.2 Grundwasser/Niederschlagswasser

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 (geringere 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.

Gemäß der vorliegenden Orientierende Untersuchung der Altablagerung „Rossbach I“ des Hydrogeologischen Instituts Dr. Köhler ist das Vorhandensein einer verfüllten Grube für die Grundstücke Flst. Nr. 21271 und 21209 nachgewiesen, auf dem Grundstück Flst. Nr. 21271 allerdings nur bis zu einer Tiefe von 0,7m. Die Gefahrenbeurteilung für das Grundwasser erfolgte über die Betrachtung der Schadstoffeinträge über den Sickerwasserpfad. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse kann der Gefahrenverdacht für das Grundwasser nach dezeitigem Kenntnisstand ausgeräumt werden.

12.3 Natur

Auf Grund des geringen Überbauungsgrads des Areals am Holbeinring und der vorhandenen Grünstrukturen hat dieser Bereich eine hohe ökologische Bedeutung. Das Vorhandensein der streng geschützten Fledermäuse ist nachgewiesen. Durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung soll sichergestellt werden, dass dieser für die Natur so wichtige Grünraum erhalten bleibt.

Die zusätzlich entstehenden Grünbestände durch die Neuplanung werden zu einer deutlichen Verbesserung der lufthygienischen Situation und zu einer Verbesserung der Lebensräume anpassungsfähiger Tier- und Pflanzenarten führen.

12.4 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, sollten folgende Hinweise berücksichtigt werden.

1. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme. Eine zusätzliche Nutzung der Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig.
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.

Anlage 1:

Illustration zur Pflanzliste für die im Sondergebiet zu verwendenden Arten von Gehölzen und Stauden

A GEHÖLZE



Birke *Betula pendula*



Feldahorn *Acer campestre*



Salweide *Salix caprea*



Grau-Erle *Alnus incana*



Weißdorn (*Crataegus monogyna*)



Schlehe *Prunus spinosa*



Holunder *Sambucus nigra*



Heckenrose *Rosa canina*



Sommerlieder *Buddleja davidii*



Geißblatt *Lonicera caprifolium*



Haselnuss *Corylus avellana*

B STAUDEN



Nachtviole (*Hesperis matronalis*)



Wald-Geißbart *Aruncus dioicus*



Nachtkerze *Oenothera*



Wilde Karde *Dipsacus fullonum*



Wasserdost *Eupatorium cannabinum*



Wiesensalbei *Salvia pratensis*



Lichtnelke *Silene*



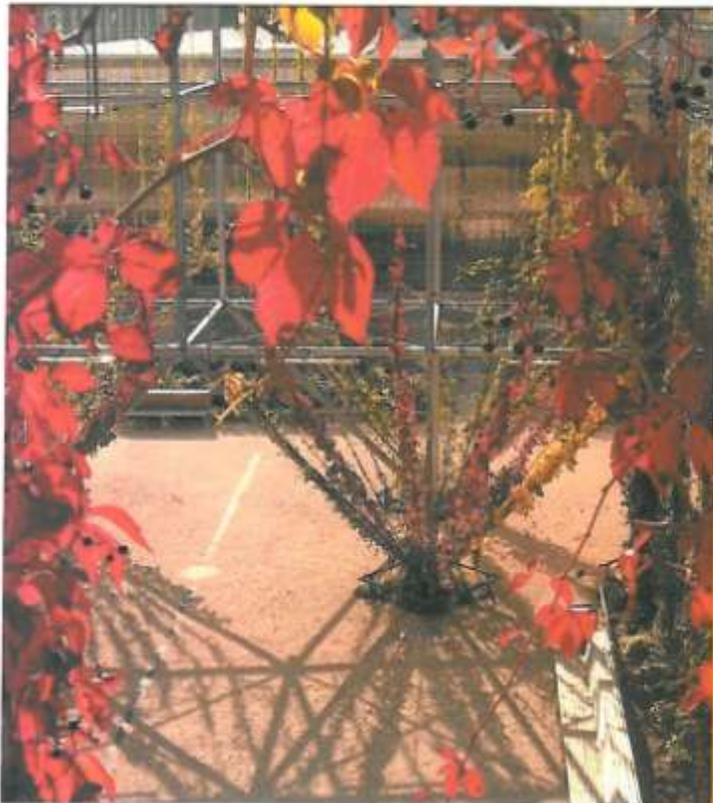
Seifenkraut *Saponaria officinalis*

Anlage 2:

**Beispiel für eine Grünanlagengestaltung mit stadträumlich raumgreifender Installation:
MFO-Park in Zürich Oerlikon**

Das Park-Haus

M F O - P a r k



Wandelgänge, verschiedene Loggien und eine alles überragende Sonnenterrasse erlauben, die überdimensionale Gartenlaube aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu geniessen. Der MFO-Park ist eine neue Art von Park, die weit über die Stadt Zürich hinaus wirkt.



- 1. integrierten Pflanzengrün und Loggien und Sonnendeck
- 2. Anstrahlungsplatz
- 3. versilbte Fläche mit Gleitunterlage
- 4. abstrakte Kunst
- 5. Pflanzenteile mit Beschriftung
- 6. Sitzmöglichkeiten
- 7. Schauer
- 8. Wasserbecken

Abb. Ausschnitt aus einer Broschüre „Parkanlagen in Neu-Oerlikon“, Grün Stadt Zürich