

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Rohrbach - "Am  
Holbeinring"**  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 04. Juli 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	22.05.2012	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	28.06.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

## Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan -Rohrbach „Am Holbeinring“ mit örtlichen Bauvorschriften- abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3, 4, 5 und 6 zur Beschlussvorlage) zu. Die Behandlung der zum Bebauungsplanentwurf -Rohrbach „Am Holbeinring“ mit örtlichen Bauvorschriften- abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 01 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan -Rohrbach „Am Holbeinring“ mit örtlichen Bauvorschriften- (Anlage 07 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB (Anlage 08 zur Beschlussvorlage) wird beschlossen.

## Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
A 02	Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
A 03	Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
A 04	Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Planentwurf
A 05	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
A 06	Stellungnahme zur Änderung des Planentwurfs nach dessen öffentlicher Auslegung
A 07-1	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 21.03.2012, Zeichnungsteil
A 07-2	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 21.03.2012, Textteil
A 08	Begründung mit Datum vom 10.04.2012
A 09	Fledermausuntersuchung vom August 2011, Dipl. - Biologin Brigitte Heinz (als Auszug: Textteil ohne Anhang) <a href="#">(Siehe Anlage 04 zur Drucksache 0317/2011/BV)</a>
A 10	Bericht zur umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung vom 04. April 2009, Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult Hoffmann (als Auszug: Textteil und Anlagen 1 und 2) <a href="#">(Siehe Anlage 05 zur Drucksache 0317/2011/BV)</a>
A 11	Gutachten über die Messung und Bewertung niederfrequenter elektromagnetischer Felder vom 02.03.2009, Sachverständiger für elektromagnetische Umweltverträglichkeit Dr. Thomas Gritsch (als Auszug: Textteil ohne Anhang) <a href="#">(Siehe Anlage 06 zur Drucksache 0317/2011/BV)</a>

A 12	Orientierende Untersuchung Altablagerung „Rossbach I“ (Obj. Nr. 1870) Sickingenstraße, Heidelberg-Rohrbach vom 23.09.2011 mit Ergänzung vom 28.09.2011, Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler (als Auszug: Textteil und Anlagen 1 und 2) <b>(Siehe Anlage 07 zur Drucksache 0317/2011/BV)</b>
A 13	Verkehrsuntersuchung Stadt Heidelberg – Nahversorgungszentrum Rohrbach, Planungsbüro von Mörner+Jünger, 2009 (ohne Pläne, Bilder und Anhänge) <b>(Siehe Anlage 06 zur Drucksache 0160/2010/BV)</b>
A 14	Verkehrsprgnose Bebauungsplan „Am Holbeinring“, Planungsbüro von Mörner+Jünger, März 2012
A 15-1	Neufassung Schalltechnische Untersuchung –Schallschutz gegenüber Außenlärm- vom 19.03.2012 Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Beratungsingenieur Enrico Dittrich (als Auszug: Textteil mit Anlagen 1, 5, 6, 7, 8, 9 und 12), Teil 1
A 15-2	Neufassung Schalltechnische Untersuchung –Schallschutz gegenüber Außenlärm- vom 19.03.2012 Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Beratungsingenieur Enrico Dittrich (als Auszug: Textteil mit Anlagen 1, 5, 6, 7, 8, 9 und 12), Teil 2
	<b>Die Anlagen 09 bis 13 stehen im Gremieninformationssystem zur Verfügung!</b>

## **Sitzung des Bauausschusses vom 22.05.2012**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 09 Nein 00 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2012**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. <b>Begründung:</b> Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage. Auf dem Gelände östlich der Fabrikstraße wird eine bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung durch Wohnbebauung ersetzt. Mit den Bauvorhaben soll eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden. <b>Ziel/e:</b>
MO 7 MO 6	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr <b>Begründung:</b> Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Rohrbach inmitten eines Gebiets mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung und ÖV-Erschließung. <b>Ziel/e:</b>
WO 1 WO 2	+	Wohnraum für alle, mehr preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt. <b>Begründung:</b> Durch die Konversion der früher für die Unterbringung von Angehörigen der US-Army genutzten Liegenschaft und der durch großflächigen Einzelhandel genutzten Fläche zu Wohnen entsteht in günstiger Lage durch die Umsetzung des Baulandmanagements auch neuer preisgünstiger Wohnraum.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Die ehemaligen von der US-Army genutzten Liegenschaften am Holbeinring wurden am 31.8.2009 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Im Juni 2011 unterzeichnete das Studentenwerk Heidelberg einen zehnjährigen Mietvertrag für das Areal mit dem Ziel, den Gebäudebestand zu sanieren und ab Oktober 2011 in diesen 8 Gebäuden 640 Wohnheimplätze für Studierende anzubieten. Die insgesamt 6 Grundstücke westlich der Brechtelstraße befinden sich in Privateigentum und werden vorwiegend gewerblich genutzt. Eines dieser Grundstücke ist im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg, dort befindet sich eine größere Transformatorenstation, die nicht verlegt werden kann. Ein weiteres Grundstück wird durch die Firma REWE für einen Einzelhandelsmarkt genutzt. Dieser soll in das an der Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße geplante Nahversorgungszentrum Rohrbach verlagert werden. Das Nahversorgungszentrum Rohrbach soll im November 2013 fertiggestellt sein und eröffnet werden.

## **2. Planziel**

Die Umnutzung der Konversionsfläche und des REWE-Markt-Geländes eröffnen die Möglichkeit, die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen (Furukawa) erfolgreich begonnene Entwicklung des Wohnquartiers am Turm fortzusetzen und die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rohrbach „Sickingenstraße“ (aus dem Jahr 1969 datierend) verbliebenen Flächen städtebaulich neu zu ordnen, aufzuwerten und das notwendige aktuelle Planungsrecht zu schaffen. Für eine Fläche im Innenbereich der am Holbeinring vorhandenen Gebäude besteht nach den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Planungsrecht für einen 8-geschossigen Wohnungsneubau. Eine Umsetzung dieser alten Planung ist städtebaulich nicht erwünscht und von der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) auch nicht beabsichtigt. Über den Erhalt der als Bolzplatz genutzten unbebauten Grünfläche an der Kreuzung Sickingenstraße / Fabrikstraße ist zu entscheiden.

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

In dem derzeit noch wirksamen Bebauungsplan Aktenzeichen 06.08.00 „Sickingenstraße mit Bau- und Verkehrsflächen beiderseits der Straßenverbindung Rohrbach – Kirchheim“ sind als Nutzungsarten - Reines Wohngebiet für den Bereich der vorhandenen viergeschossigen Wohngebäude - und - Gewerbegebiet für den Bereich des REWE-Mark-Geländes und nördlich angrenzende Grundstücke - festgesetzt. Die unmittelbar aneinandergrenzende Festsetzung eines Reinen Wohngebiets an ein Gewerbegebiet stellt einen planerischen Konflikt dar, der mit der Planänderung zu lösen ist. Darüber hinaus sind in Hinblick auf die Planänderung auch die Festsetzungen zu den Gebietsarten in angrenzenden Bebauungsplänen zu beachten, um auch hier planerische Konflikte auszuschließen. Angesichts der im Umfeld des Planungsgebiets vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen bietet sich für die Grundstücke westlich der Brechtelstraße die Festsetzung eines Mischgebietes an. Um sicherzustellen, dass sich auch tatsächlich eine Nutzungsmischung einstellt, wird das Mischgebiet gegliedert. Es wäre aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, würde in dem östlich der Fabrikstraße geplanten Gebäude ein ärztliches Betreuungszentrum entstehen. Auch eine Apotheke könnte untergebracht sein. Die Nutzungsmöglichkeiten Ärztehaus mit Apotheke sind jedoch gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zwingend verlangt. Ab dem 2. Obergeschoss sollen in diesem Gebäude Wohnungen zugelassen werden. Dies wäre insofern von städtebaulichem Interesse, wenn es sich um Wohnungsangebote für spezielle Wohnbedarfe handelt (betreutes Wohnen oder Senioren-WGs). Denkbar wäre auch die Unterbringung einer Kurzzeitpflegestation. Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime wird für das Areal Holbeinring als planungsrechtlich angemessen und notwendig erachtet. Wegen des großen Freiflächenpotentials sollen auch Anlagen für Spiel, Sport und sonstige Freizeitaktivitäten der Bewohner ermöglicht werden, z.B. Ballspielplätze.

## **4. Aufstellungsbeschluss, Veränderungssperre und Frühzeitige Beteiligung**

Am 02.07.2009 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ und eine Veränderungssperre beschlossen. Am 26.05.2011 hat der Gemeinderat die Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ beschlossen. Innerhalb eines Jahres ist in diesem Verfahren ein Satzungsbeschluss herbeizuführen. Gemäß Paragraph 17 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Vom 18.07.-12.08.2011 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Planvorentwurf stattgefunden. Am 26.07.2011 fand ein Erörterungstermin statt.

## **5. Behandlung des Offenlagebeschlusses im Bezirksbeirat Rohrbach, Anträge des Bezirksbeirats Rohrbach**

Am 08.11.2011 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Bezirksbeirat Rohrbach behandelt. Der Bezirksbeirat wies den Bebauungsplan in der vorgelegten Form zurück und beantragte Änderungen am Entwurf. Diese beinhalteten den Wunsch nach einer Änderung des Parkierungskonzeptes und der Gehwegführung in der Straße Am Rohrbach, einer Neuberechnung der Schalltechnischen Untersuchung mit veränderten Verkehrsmengen für die Römerstraße und unter Einbeziehung der Verkehrsmengen in der Straße Am Rohrbach, einer Änderung des Baukonzeptes in der Straße Am Rohrbach und der Verlegung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt. Der Bezirksbeirat empfahl dem Gemeinderat, den Beratungslauf des Bebauungsplanes so lange auszusetzen, bis ein Schulbedarfsplan für den Stadtteil Rohrbach vorliegt. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wurde somit vom Bezirksbeirat abgelehnt.

## **6. Behandlung des Offenlagebeschlusses im Bauausschuss, Behandlung der Anträge des Bezirksbeirats Rohrbach**

Am 15.11.2011 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Bauausschuss behandelt. Der Bauausschuss stimmte dem Bebauungsplanentwurf und dessen öffentlicher Auslegung zu, nachdem von der Verwaltung zugesagt wurde, dass das Thema Verkehr und insbesondere die Zu- und Abfahrsmöglichkeiten auf das REWE-Markt-Grundstück nochmals dezidiert untersucht und mit dem Vorhabenträger diskutiert werden. Das Ergebnis werde dann dem Bezirksbeirat und Bauausschuss mit dem Satzungsbeschluss vorgestellt.

## **7. Zustimmung zum Offenlagebeschluss im Gemeinderat**

Auf Nachfrage hat sich der Grundstückseigentümer bereit erklärt, die Tiefgaragenanbindung von der Fabrikstraße in die Straße Am Rohrbach zu verlegen. Der Gemeinderat billigte am 15.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach „Am Holbeinring“ mit der Maßgabe, die Tiefgaragenanbindung in die Straße Am Rohrbach zu verlegen. Nach Ankündigung im „stadtblatt“ am 21.12.2011 haben der Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und die Gutachten in der Zeit vom 29.12.2011 bis 03.02.2012 öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung erfolgte im gleichen Zeitraum.

## **8. Wesentliche Inhalte der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen**

### **8.1. Stellungnahme Bundesimmobilienanstalt (BImA)**

In einer von der BImA abgegebenen Stellungnahme wird die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung in Frage gestellt. Man verweist in der Argumentation darauf, dass studentisches Wohnen auch als Wohnen im Sinne von § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzusehen sei und damit keine Notwendigkeit besteht, die Art der baulichen Nutzung von einem Reinen Wohngebiet in ein Sondergebiet Studentenwohnheime abzuändern. Weiterhin wird ausgeführt, dass die Nutzung der Liegenschaft durch das Studentenwerk, welches diese für 10 Jahre gemietet hat, nur eine Zwischennutzung darstellt. Eine dauerhafte Nutzung als Studentenwohnanlage sei weder vom Studentenwerk noch von der BImA geplant. Insofern wird auch die Festsetzung einer GRZ 0,2 angefochten, eine nur vorübergehende Zwischennutzung könne nicht als Entwicklung bezeichnet werden. Mit Schreiben vom 04.11.2011 hat sich die BImA darüber hinaus vorbehalten, gerichtlich gegen den Bebauungsplan vorzugehen, sofern die Stadt die Planung in der vorliegenden Fassung beschließen werde.

## **8.2. Behandlung der Stellungnahme der Bundesimmobilienanstalt (BlmA)**

Die von der BlmA vorgetragenen Belange werden in der Abwägung folgendermaßen behandelt:

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

Auf dem Grundstück Holbeinring hat sich in der Zwischenzeit eine Vegetation entwickelt, die auch Fledermäusen (geschützte Arten) als Nahrungsangebot dient, die bei der Planänderung zu beachten ist. Der vorhandene Baumbestand wurde eingemessen und zum Erhalt festgesetzt.

## **8.3. Wesentliche Äußerungen der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden wesentliche Stellungnahmen zu folgenden Belangen abgegeben: Einbeziehung der Verkehrsmengen in der Straße Am Rohrbach in die Schalltechnische Untersuchung, Wunsch nach Erläuterung der Abweichungen der unterschiedlichen prognostizierten Verkehrsmengen in der Römerstraße in unterschiedlichen Planungsdokumenten, Wunsch nach einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Fabrikstraße, Hinweis auf hohe Abgasbelastung in der Fabrikstraße, Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in die Straße Am Rohrbach oder die Brechtelstraße, Änderung des Parkierungskonzeptes und der Gehwegführung in der Straße Am Rohrbach, Schutz vor der widerrechtlichen Nutzung der Gehwege zum Parken, Darlegung des Parkierungskonzeptes für die geplanten Neubauten und Herstellung einer ausreichenden Anzahl oberirdischer Parkplätze für die gewerblichen Nutzungen in direkter Zuordnung.

## **8.4. Behandlung der wesentlichen Äußerungen der Öffentlichkeit**

Die in den abgegebenen Stellungnahmen beinhalteten Anregungen und Änderungswünsche wurden insofern beachtet, dass die Tiefgaragenzufahrt nun von der Straße Am Rohrbach aus erfolgen soll.

Dies wird in einem mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Aufteilung des Straßenraums und das Parkierungskonzept in der Straße Am Rohrbach werden nicht verändert. Die Verkehrsmengen in der Straße Am Rohrbach wurden ermittelt und die Schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend aktualisiert. Die Verkehrsmengen in der Straße Am Rohrbach werden in der Schalltechnischen Untersuchung nunmehr berücksichtigt. Mit der Neufassung des Gutachtens wird ein geringfügiger Übertragungsfehler zu den Verkehrsmengen in der Römerstraße korrigiert und die bisher nicht berücksichtigten Verkehrsmengen aus der Studentenwohnanlage Holbeinring werden einbezogen. Die Abweichung der Ansätze zu den Verkehrsmengen Römerstraße zwischen dem zum Bebauungsplan erstellten Gutachten und dem Lärmaktionsplan werden in der Abwägung plausibel erläutert.

## **9. Änderungen am Bebauungsplanentwurf im Ergebnis der abgegebenen Stellungnahmen**

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

Im Ergebnis der Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung wurde der Hinweis bezüglich der Lärmpegelbereiche aktualisiert.

## **10. Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit bzw. berührten Behörden nach § 4a Absatz 3 BauGB**

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

### **11. Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan**

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.

gezeichnet

Bernd Stadel