

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0073/2017/BV**

Datum:  
04.04.2017

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat V, Stabsstelle Konversion

Betreff:

**Konversionsfläche Rohrbach Hospital  
hier: Rahmenplan**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	25.04.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	26.04.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bezirksbeirat Rohrbach und der Konversionsausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. Dem Rahmenplan für die Konversionsfläche Hospital (Anlage 1) wird zugestimmt und bildet somit die Grundlage für die weiteren Planungen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt dem Gemeinderat eine Konkretisierung der Zielsetzung der Quartiersentwicklung, insbesondere hinsichtlich der Energiestandards unter Beachtung der vom Gemeinderat beschlossenen Energiekonzeption (DS 0221/2016/BV) sowie ein Wohnzielgruppenkonzept im weiteren Verfahren vorzulegen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Entstandene Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Wettbewerbskosten	ca. 150.000 Euro
Rahmenplan	ca. 80.000 Euro
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Teilhaushalt Konversion	230.000 Euro

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Rahmenplan „Konversionsfläche Rohrbach Hospital“ soll die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung / Entwicklung geschaffen werden.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Mit dem Abzug der Amerikaner obliegt der Stadtverwaltung Heidelberg die Aufgabe, für die ehemals militärisch genutzten Flächen neue städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die sich verträglich in die vorhandenen Strukturen im Stadtteil einbinden.

Das Plangebiet ist von der militärischen Nutzung freigegeben und seit 16.09.2013 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.11.2011 (Drucksache 0341/2011/BV) ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach Paragraph 141, 165 Baugesetzbuch für die Flächen der Amerikanischen Liegenschaften beschlossen worden. Gegenstand dieser Vorbereitenden Untersuchungen ist die Ausarbeitung eines tragfähigen zivilen Nachfolgekonzeptes in Form einer strukturellen Rahmenplanung.

Die Fläche des ehemaligen US-Hospitals ist die kleinste Konversionsfläche in Heidelberg. Im Vergleich mit seiner Umgebung fällt die aufgelockerte Bebauung des Areals auf. Auf der Fläche sind insgesamt 54 Gebäude erfasst, sieben davon Büro-, drei Wohngebäude und 44 Gebäude mit Sondernutzungen. Das Armeekrankenhaus sicherte die medizinische und zahnärztliche Versorgung der Militärangehörigen und ihrer Familien für die Standorte Heidelberg, Mannheim, Worms und Karlsruhe. Die Baustruktur und Funktion der Gebäude sind größtenteils speziell auf den Krankenhausbetrieb ausgerichtet.

Die Anordnung der Gebäude im gesamten Quartier Rohrbach-Hospital lässt keine prägenden städtebaulichen Raumstrukturen erkennen. Das Gebiet fügt sich kaum in seine Umgebung ein, es ähnelt einem Betriebsgelände. Die Bebauung entlang der Karlsruher Straße stellt darüber hinaus eine Barriere dar.

Mit der Bestandsaufnahme der Fläche im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde begonnen. Die Rahmenplanung bildet die nach den Bestimmungen der Erstzugriffsoption erforderlichen planerischen Grundlagen für die Ankaufsverhandlungen der Fläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Ankaufsverhandlungen mit der BImA können demnach zeitnah aufgenommen werden.

### **2. Städtebaulicher Ideenwettbewerb 2015**

Um für die ehemals militärisch genutzte Fläche ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das Ansätze für die Verzahnung mit der Umgebung liefert sowie die Erschließung und Gestaltung des öffentlichen Raumes thematisiert, wurde im Oktober 2014 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. (siehe Drucksache 396/2013/BV).

Im Wettbewerbsverfahren sind im November 2014 insgesamt 33 Arbeiten eingegangen, die in einer Vorprüfung auf die Übereinstimmung mit den Wettbewerbsvorgaben überprüft wurden. Die Preisgerichtsjury tagte am 10. Dezember 2014. Mit der Preisgerichtssitzung wurde das Wettbewerbsverfahren formal beendet. Das Preisgericht hat sich einstimmig für das Büro Hähnig und Gemmeke aus Tübingen zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm aus Dettenhausen entschieden.

Der Gemeinderat hat am 07.05.2015 die Ergebnisse des Wettbewerbs als Grundlage für die weitere Planung der Konversionsfläche Rohrbach Hospital bestätigt und dem weiteren Beteiligungskonzept zugestimmt.

### **3. Dialogischer Planungsprozess**

In der 2. Phase wurden in engem Dialog die weiteren Planungsschritte auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses im steten Wechsel zwischen Fachplanung und Bürgerbeteiligung entwickelt. Das auf das Planungsverfahren abgestimmte Beteiligungskonzept wurde in der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe mit Schlüsselpersonen/Multiplikatoren aus Rohrbach abgestimmt. Diese Arbeitsgruppe begleitet den Beteiligungsprozess im gesamten Verlauf des dialogischen Planungsprozesses, beschäftigt sich aber nicht mit inhaltlichen Fragen.

Im November 2013 und April 2014 haben Bürgerforen stattgefunden. Nach der Sammlung von Ideen wurden die Inhalte der Auslobung für den städtebaulichen Ideenwettbewerb diskutiert.

Im September 2014 fand ein öffentliches Rückfragenkolloquium verbunden mit einer Begehung der Fläche statt. Im Anschluss an die Auswahl der Wettbewerbssieger im Dezember 2014 wurde die Arbeit der Tübinger Architekten Hähmig und Gemmeke im März 2015 in einem Stadteilgespräch den Bürgern vorgestellt und mit diesen diskutiert (Anlage 6).

Der auf Basis der Ergebnisse aus dem Stadteilgespräch überarbeitete Entwurf wurde den Bürgerinnen und Bürgern in einer Planungswerkstatt im Juli 2015 vorgestellt, deren zentrales Thema die Gestaltung der künftigen öffentlichen Räume und Freiräume war. Bei einem Rundgang über das Hospital-Gelände konnten sich die Teilnehmer zunächst einen Eindruck von der Fläche machen – dabei wurden mit Hilfe von Ballon-Markierungen die Dimensionen der geplanten Bau- und Freiflächen erkennbar gemacht. Bei der anschließenden Diskussion in den vier Arbeitsgruppen „Stadtspark/Grünflächen“, „Quartier- und Stadteilplätze“, „Erschließung Fuß- und Radverkehr“ sowie „Erschließung Autoverkehr“ tauschten sich Bürgerinnen und Bürger dann mit den Fachplanern aus. Die Planung wurde insgesamt positiv bewertet, konkrete Vorschläge gab es unter anderem zu den Frei- und Platzflächen sowie zur Radwegführung (Dokumentation Planungswerkstatt Anlage 7).

Im letzten Bürgerforum im September 2016, wurde der aktuelle Planungsstand vorgestellt und hat breite Zustimmung seitens der Bevölkerung erfahren. Als erhebliche Verbesserung wurde zum Beispiel die in der oben genannten Planungswerkstatt angeregte Umplanung bei der Führung des Radverkehrs eingestuft. Künftig soll es neben der Radwegebeziehung durch das Quartier auch eine Radwegführung entlang der Karlsruher Straße geben, die als Schnellroute und überörtliche Radverbindung fungiert. Dabei verbessert sich auch die Situation für die Fußgänger, die dann räumlich getrennt vom Schnellradverkehr laufen können. Außerdem soll die Kreuzung Karlsruher Straße / Freiburger Straße / Christian-Bitter- Straße zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger umgebaut werden, so dass künftig an allen Straßenseiten die Kreuzung gequert werden kann. Hierfür wird auch in der Christian-Bitter-Straße durch Verzicht auf eine Fahrspur auf der Nordseite ein neues Gehweg geschaffen, so dass insgesamt die Erreichbarkeit des Quartiers aus dem Gewann See sowie die Sicherheit des Verkehrsweges zur Straßenbahnstation verbessert wird. Dies wurde von der Bürgerschaft sehr begrüßt. Die Dokumentation des 3. Bürgerforums vom September 2016 ist als Anlage beigefügt (Anlage 8).

Nach jeder Veranstaltung wurde der Input aus der Bürgerschaft fachlich geprüft und die Anregungen sind gegebenenfalls während der einzelnen Planungsschritte in die Konzeptionen eingeflossen. Die wesentliche Änderung des städtebaulichen Konzepts seit dem letzten Bürgerforum betrifft die Berücksichtigung einer Quartiersgarage, die im Süden des Quartiers eingefügt wurde und ein Wohnbaufeld ersetzt. Der Einbezug einer Quartiersgarage unterstützt das Ziel, durch innovative Mobilitätskonzepte und optimierte Parkierungs- und Erschließungskonzepte ein möglichst autoarmes Quartier zu verwirklichen und greift damit Anregungen aus dem dialogischen Planungsprozess auf. Im weiteren Planungsverfahren sind die Ansätze und verkehrlichen Auswirkungen vertieft zu prüfen und sollen letztlich in ein schlussiges Erschließungskonzept münden.

## **4. Rahmenplan**

Mit der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Hospitalgeländes als bedeutender Baustein des Stadtteils Hasenleiser besteht die Möglichkeit, das bisher introvertierte Militärgelände für alle Rohrbacher zu öffnen, nutzbar zu machen und mit der Neugestaltung einen Mehrwert für die gesamte Umgebung zu schaffen. Bestehende historische und denkmalgeschützte Gebäude werden als Identitätsmerkmale und „Zeitzeugen“ in das Konzept integriert und erhalten öffentliche, gemeinschaftliche Nutzungen. Dadurch entsteht im Zusammenspiel von neu und alt, Bestand und Neuplanung ein attraktives Wohnumfeld für junge Familien und Bewohner aller Generationen. Das flexible und robuste städtebauliche Konzept, bestehend aus Quartiershöfen und den Bestand ergänzenden Zeilen, fügt sich wie selbstverständlich in bestehende Strukturen ein, verknüpft Alt und Neu, schafft neue Wegeverbindungen zwischen Alt-Rohrbach und dem südlichen Hasenleiser, der Innenstadt Heidelbergs mit dem angrenzenden Landschaftsraum und schafft damit besondere Räume und Möglichkeiten - nicht nur für die Neu-Rohrbacher auf dem ehemaligen Hospitalgelände, sondern für alle Bewohner. Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche mit neuen Nachbarschaften, Räumen für Erholung, Kommunikation, Aufenthalt und Gemeinschaft verleihen dem bisher abgeschirmten Gebiet eine verbindende und vermittelnde Funktion.

### **Städtebau**

Auf dem ehemaligen Hospitalgelände entsteht innerhalb der Quartiershöfe und den Zeilen/Reihen ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen. Die drei- bis viergeschossigen Baukörper gliedern sich in die Höhenstaffelung der Umgebungsbebauung ein. Vereinzelte Hochpunkte als viergeschossige Baukörper vermitteln zwischen dem Bestand und der historischen Bausubstanz an der Karlsruher Straße und sorgen gleichzeitig für den Lärmschutz für die westlichen Wohngebäude und öffentlichen Einrichtungen. Dadurch entsteht im Quartier ein urbaner Charakter, ein abwechslungsreiches, architektonisch vielfältiges und durchmischtes Stadtgebiet, das durch die Abstufung von privaten Zonen, halböffentlichen Quartiershöfen und öffentlichen Bereichen als Orte für Kommunikation, Aufenthalt und Gemeinschaft ein positives, attraktives Umfeld für Bewohner, Besucher und Nutzer erzeugt.

### **Nutzung**

Neben unterschiedlichsten Wohnformen, die im zu erstellenden Wohnzielgruppenkonzept genauer beschrieben werden (zum Beispiel Studentenwohnen, junge Familien, Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen...) sind im Quartier Flächen für Büros, Dienstleistungsangebote, kulturelle und soziale Zwecke, Bildungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen und Gewerbeeinheiten vorgesehen. Cafés, kleine Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Ladeneinheiten in den Erdgeschosszonen beleben die Platzbereiche und sorgen mit einer kleinteiligen Versorgung für die „Stadt der kurzen Wege“ innerhalb des Quartiers. Zusätzlich sind im Südwesten Erweiterungsflächen und ein großzügiger Anlieferbereich für die Lebenshilfe, sowie im Nordosten eine 4-Gruppige Kita, die in das Bestandsgebäude integriert werden könnte, angedacht.

### **Freiflächen**

Den Auftakt zum neuen Quartier und Haupterschließungselement von der Freiburger Straße bildet der lang gestreckte Platz zwischen den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen (bspw. Quartierstreiff) aufnehmen könnten und dem neuen Platzgebäude, das mit einer Arkadenreihe die westliche Platzfront bildet und die Freiburger Straße in das neue Quartier integriert. Im Osten und Westen bilden weitere Platzflächen die Kontaktstellen zum umgebenden Stadtraum (Karlsruher Straße, Kolbenzeil).

Zentrales Grünelement im Quartier ist der großzügige Park, der als rechteckige Form in das Erschließungssystem eingebunden und über vielfältige Wegebeziehungen mit der Nutzung vernetzt ist (z.B. Radwegeanbindung von Norden). Um eine große, zentrale Spiel- und Liegewiese sind verschiedene intensive Nutzungsbereiche angeordnet.

## **Erschließung**

Die Karlsruher Straße (Bundesstraße 3) bindet als übergeordnete und leistungsfähige Hauptverkehrsstraße das Gesamtquartier an. Über zwei Straßenbahnhaltstellen an der Karlsruher Straße und drei Bushaltstellen ist das Gebiet bereits heute sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Zufahrten an der Karlsruher Straße, der Freiburger Straße und der Straße Kolbenzeil. Das Städtebauliche Konzept sieht dabei eine Wohnerschließungsstraße als U-förmige Sammelstraße als Tempo-30 Zone mit direkter Anbindung an die Straße Kolbenzeil vor. Die Hauptzufahrt soll von der Freiburger Straße östlich der Lebenshilfe erfolgen. Die übrigen Straßen sollen als verkehrsberuhigte Zonen verbunden mit einer entsprechenden Straßenraumgestaltung ausgewiesen werden. Einer möglichen Haupterschließung über den Freiburger Platz wird über bauliche Ausführungen entgegengewirkt werden (zum Beispiel Einengung oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Möglichkeiten zu einem autoreduzierten oder teilautofreien Quartier sollen im weiteren Verfahren weiter untersucht werden. Dies ist jedoch nur mit klaren Regelungen und Begleitung durch Herstellung eines adäquaten Erschließungscharakters denkbar.

## **Quartiersgarage**

Als Alternative zu Tiefgaragen unter den einzelnen Gebäuden ist als Variante eine Quartiersgarage mit einer Kapazität von ca. 250 Stellplätzen geplant, um die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die direkt angrenzenden Quartiere abzudecken. Angedacht wird derzeit eine Mehrfachnutzung der Stellplätze durch Bewohner und Beschäftigte im Gebiet, um Synergieeffekte zu erzielen. Die Lage der Quartiersgarage ist in Verbindung mit dem geplanten Erweiterungsbau der Lebenshilfe im weiteren Verfahren nochmals aus städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten näher zu betrachten. Geprüft werden soll insbesondere ein Tausch der Gebäudeanordnungen, so dass die Quartiersgarage nach Süden an die Freiburger Straße rücken würde.

## **Radwegeverbindung**

Geplant ist neben der Möglichkeit das Gebiet in Nord-Süd-Richtung zu durchfahren eine neue Nord-Süd-Radverkehrsachse auf der Fläche des heutigen gemeinsamen Geh- und Radwegs entlang der Karlsruher Straße zu schaffen. Hier kann ein gegenläufiger Radweg angelegt werden, weil durch Entfall der Mauer mehr Fläche vorhanden ist und für die Fußgänger auf dem parallel verlaufenden Erschließungsweg vor den Bestandsgebäuden ausreichend Platz geschaffen wird. Die Fortführung des Radweges im Süden des Plangebiets entlang der B3 ist vorhanden, im Norden wird der Radverkehr indirekt über die Augustastraße und die neue Radachse (Erbprinzenstraße) an das Radverkehrsnetz angebunden. Eine direkte Weiterführung in Richtung Norden entlang der Karlsruher Straße ist bisher nicht vorhanden und ist außerhalb des Konversionsprozesses mittelfristig im Rahmen zukünftiger Planungen zu prüfen.

## **Schallschutz**

Eine erste schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros WSW & Partner GmbH vom Mai 2014 kommt zu dem Ergebnis, dass in weiten Teilen des Plangebiets eine gute schalltechnische Qualität erreicht wird. Im Inneren des Gebietes werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten.

In einer Aktualisierung des Gutachtens vom Oktober 2016 (Anlage 4) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung zeigt sich, dass in weiten Teilen des Plangebiets eine gute schalltechnische Qualität erreicht wird. Im Inneren des Gebietes werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Gerade am Tag, wenn auch die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen von besonderer Bedeutung ist, wird der Orientierungswert weitgehend sowohl auf den Freiflächen und als auch an den Fassaden der Gebäude eingehalten. In der Nacht treten an der

überwiegenden Zahl der Gebäudefassaden Beurteilungspegel auf, die den Orientierungswert einhalten bzw. um bis zu 3 dB überschreiten. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung - BImSchV), der für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen gilt, von 49 dB(A) wird eingehalten.

An den unmittelbar an die umgebenden Straßen angrenzenden Gebäuden stellt sich die schalltechnische Situation ungünstiger dar. Hier werden die Orientierungswerte und auch die Immissionsgrenzwerte überschritten. An den der Karlsruher Straße zugewandten Fassaden wird am Tag ein Wert von 70 dB(A) und in der Nacht von 60 dB(A) überschritten. Diese Werte werden in der Literatur und der Rechtsprechung oftmals zur Beschreibung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogen. Hier kommt dem Schallschutz besondere Bedeutung zu.

Für Büro- und Unterrichtsräume entlang der Karlsruher Straße wird daher der Einbau entsprechender Schallschutzfenster erforderlich werden, eine Lüftung über geöffnete Fenster wird nur als Stoßlüftung möglich sein, der Einbau einer technischen Be- und Entlüftung wird empfohlen.

Durch die Öffnungen zur Karlsruher Straße dringt der Lärm weiter in das Gebiet hinein. Die Pegel an den in 2. Reihe zur Karlsruher Straße gelegenen Gebäude liegen bei maximal 61 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht und können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden, so dass die Reduzierung der Öffnungen aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich wird.

Beim Schallschutz können sich in Kombination mit energetischen Sanierungsmaßnahmen Synergieeffekte ergeben, da für energieeffiziente Gebäude eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung notwendig ist.

## **Natur- und Artenschutz**

### ***Begrünung Freiflächen und Biotopvernetzung***

Der alte Gehölzbestand des zentralen Parks soll erhalten und durch standortgerechte Neupflanzungen, nach Möglichkeit mit heimischen Gehölzarten, ergänzt werden. Die Gestaltung der Freiflächen und wegbegleitenden Säume sollen auch unter dem Gesichtspunkt der biotopvernetzenden Wirkung innerhalb des Quartiers und zur angrenzenden Umgebung erfolgen.

### ***Bäume***

Die großkronigen Bäume und alten Gehölze im Quartier, vor allem in den westlichen und südlichen Randbereichen und im zentralen Bereich, sollen erhalten werden. Bei Neupflanzungen muss gewährleistet sein, dass die ausgewählten Arten standortgerecht sind. Heimische Gehölzarten sollen priorisiert werden, wenn sie dieser Anforderung genügen.

### ***Natur- und Artenschutz an Gebäuden***

Entsprechend dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg werden Flachdächer extensiv begrünt. Geeignete Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Dem Artenschutz wird durch rechtzeitigen Erhalt und Ersatz vorhandener Lebensraumstätten der besonders oder streng geschützten Arten Rechnung getragen. Zur Förderung und Stabilisierung der Artenvorkommen lassen sich über die gesetzliche Verpflichtung hinaus bestandserhaltende Maßnahmen mit wenig Aufwand und geringen Kosten umsetzen.

## **Stadtklima**

Trotz einer baulichen Verdichtung des Areals wird eine wesentliche Verbesserung des Stadtklimas und damit der Aufenthaltsqualität im gesamten Plangebiet erreicht, wie durch Messungen und

dreidimensionale Simulationen des Temperaturfeldes im Rahmen des Modellprojektes „Planungsempfehlungen für die (stadt-)klimawandelgerechte Entwicklung von Konversionsflächen – Modellvorhaben Heidelberg“ nachgewiesen wurde. Positiv wirkt sich das hohe Grünvolumen auf der Parkfläche und in den Innenhöfen aus sowie die Dachbegrünung und der Einsatz von Wasser (Parkteich, Fontänenfeld). Durch die Öffnung der Riegelbebauung an der Karlsruher Straße können Kaltluftabflüsse vom Odenwald das Plangebiet besser belüften und kühlen. Optimierungspotential besteht in einer geänderten Öffnung der Innenblockbebauung sowie durch den Einsatz von Fassadenbegrünung insbesondere der Funktionsgebäude (Parkgarage, Fahrradabstellanlagen).

### **Einzelvorhaben**

Der Rahmenplan berücksichtigt Flächen für Nutzer, denen bereits eine grundsätzliche Zusage über eine Ansiedlung auf der Fläche Hospital gegeben wurde. Dies sind das Montessori Zentrum Heidelberg e.V. und das Collegium Academicum. Seitens der Lebenshilfe / Heidelberger Werkstätten besteht das Interesse mit einem Neubau auf der Hospitalfläche ihre Nutzungen zu erweitern. Die Vorhaben sind in der Anlage 3 näher beschrieben.

## **5. Konkretisierung weiterer Zielsetzungen der Flächenentwicklung**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die weiteren Zielsetzungen der Quartiersentwicklung weiter konkretisiert werden und den Gremien im Gesamtkontext aller Entwicklungsziele zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Ziel ist es, ausgehend von den bisherigen Beschlüssen des Gemeinderates (u.a. BV/0221/2016) die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander zu berücksichtigen.

Dazu soll ein Umsetzungskonzept erarbeitet werden, das insbesondere die folgenden Themen und Konzepte konkretisiert und weiter vertieft:

- Verkehr, Auswirkungen der Quartiersgarage, Gestaltung der Erschließungsflächen
- Wohnungsmix, Wohnzielgruppen
- Umweltbezogene Konzepte
- Gestaltung öffentlicher Freiräume – zentraler Park, Platzanlagen, verkehrsbegleitendes Grün.

## **6. weiteres Vorgehen**

Mit dem Beschluss des Rahmenplans soll die Basis geschaffen werden, um die bestehenden Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können.

Entwickelt aus dem Rahmenplan soll mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden nach Baugesetzbuch im zweiten Quartal 2017 durchgeführt werden.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.



## 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Ziel/e:
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden Ziel/e:
UM1	+	Umweltsituation verbessern Ziel/e:
UM2	+	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima Ziel/e:
UM4	+	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale kann die Umweltsituation vor Ort verbessert werden

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

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Rahmenplan
02	Erläuterungsbericht Rahmenplan
03	Einzelvorhaben
04	Lärmgutachten WSW, Stand 22.09.2016
05	Dokumentation Stadtteilgespräch Rohrbach 10.03.2015
06	Dokumentation Planungswerkstatt Hospital 14.07.2015
07	Dokumentation – Bürgerforum Rohrbach, 29. September 2016