

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Mai 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	25.04.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Konversionsausschuss	26.04.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	() ja () nein () 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:
Entstandene Ausgaben / Gesamtkosten:	
Wettbewerbskosten	ca. 150.000 Euro
Rahmenplan	ca. 80.000 Euro
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
• 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.

Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.04.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.04.2017

5 **Konversionsfläche Rohrbach Hospital** **hier: Rahmenplan** Beschlussvorlage 0073/2017/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne ausgehängt.

Zu Beginn erläutert Herr Rees vom Stadtplanungsamt ausführlich die erarbeitete Rahmenplanung und erklärt in diesem Zusammenhang, dass es sich hierbei lediglich um einen Selbstbindungsplan für die Kommune (also die Stadt Heidelberg) handle, der einen groben Rahmen vorgebe. Der Rahmenplan sei hingegen nicht als rechtsverbindliche Planung für mögliche private Investoren zu sehen. Eine detaillierte Konzeption könne erst nach Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet ausgearbeitet werden. Die Arbeiten zur Aufstellung eines Bebauungsplans liefen derzeit parallel.

Im Anschluss äußern sich die Mitglieder des Bezirksbeirates Rohrbach zum vorliegenden Rahmenplan. Besonders die Quartiersgarage, die oberirdisch mit bis zu 5 Stockwerken vorgesehen ist, erscheint dem überwiegenden Teil des Gremiums zu überdimensioniert im Verhältnis zur umgebenden Wohnbebauung beziehungsweise dem Gemeinbedarf und den Bürogebäuden. Auch der auf dem Plan eingezeichnete Standort wird kritisiert. Ein Parkhaus direkt neben dem Kindergarten Pustebume und den Einrichtungen der Lebenshilfe scheine unpassend und nehme den Kindern und Beschäftigten der bereits bestehenden Behindertenwerkstätte sowie den künftigen Nutzern des neu zu bauenden angrenzenden Gebäudes der Lebenshilfe die Möglichkeit, sich frei in diesem Bereich zu bewegen. Innerhalb dieser Diskussion kommt auch die Frage nach dem Bau einer oder mehrerer Tiefgaragen auf, die möglicherweise von Anwohnern besser angenommen werden könnten und oberirdisch mehr Raum für andere Gestaltungen ließen.

Ein weiteres Thema, das von Bezirksbeirat Wolfen angesprochen wird, ist die Barrierefreiheit in Bezug auf die geplante Wohnbebauung. Hier sei ihm die Aussage in der Anlage 2 zur Drucksache 0073/2017/BV „Durch die Ausbildung eines Hochparterres entstehen (...) ebenerdige, barrierefreie Übergänge von den Wohnungen in die angrenzenden privaten Gartenbereiche“ nicht weitgehend genug. Er lege Wert darauf, dass barrierefreie Zugänge zu Wohnungen geschaffen werden sowie genügend Wohnungen auch innen barrierefrei gestaltet werden. Dies solle in nachfolgenden, noch zu erarbeitenden konkreteren Konzepten entsprechend berücksichtigt werden.

Herr Rees verweist zur Anregung Tiefgaragen vorzusehen, dass der Bau dieser wesentlich teurer ausfallen würde als die derzeit angedachte oberirdische Quartiersgarage. Diese Herstellungskosten wiederum würden sich auf den Mietpreis der künftigen Wohnungen niederschlagen, was - bezogen auf den Wunsch, günstigen Wohnraum zu schaffen - kontraproduktiv sei. Er erklärt in diesem Zusammenhang, dass detailliertere Planungen (besonders zur Wohnbebauung) derzeit noch nicht ausgearbeitet werden könnten, da der Ankaufspreis der Konversionsfläche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfIA) noch nicht verhandelt worden und daher abzuwarten sei, welchen Betrag die Stadt für das Hospital-Areal zahlen müsse. Die Verwaltung vertrete die Meinung, dass ein wohnungspolitisches Konzept erst nach Abschluss dieser Verhandlungen konkretisiert werden könne.

Der ebenfalls anwesende Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz ist der Meinung, dass vor Beschlussfassung eines Rahmenplans noch verschiedene Dinge zu klären seien. Ihn würde interessieren, welche Kosten der Bau einer Hochgarage im Vergleich zu dem einer Tiefgarage verursache und welcher Energiestandard für die Wohnbebauung angedacht sei. Diese Kostenfaktoren könnten einen gewissen Rahmen vorgeben. Seiner Meinung nach müssten bereits jetzt Grobskizzen vorliegen, wie sich solche Faktoren auf den Wohnungspreis auswirkten. Erst dann könne man in nächster Stufe über die Aufstellung eines Bebauungsplans diskutieren.

Stadtrat Zieger äußert, dass hier ein schlüssiges Konzept vorliege. Dies sei in hohem Maße der gelungenen Bürgerbeteiligung zu verdanken. Ob das Ziel der sozialen Vielfalt erreicht werden könne, hänge stark von den Ankaufsverhandlungen und den Verhandlungen mit den interessierten Investoren ab. Er sei der Meinung – und dies sei auch bereits in einer Sitzung des Konversionsausschusses angesprochen worden – dass die Mietpreisgestaltung schon im Vorfeld besprochen werden sollte, damit man nicht Gefahr laufe, dass sich später nur einkommensstarke Bürger leisten könnten, dort zu wohnen.

Am Rande der Diskussion wird auch über die Radwegerschließung gesprochen. Die heute vorgestellte Variante wird von einem Großteil des Gremiums als unkritisch betrachtet. Herr Rees schildert hierzu, dass Knotenpunkte noch umgebaut werden müssten, um einen besseren Anschluss an das bisherige Radverkehrsnetz zu gewährleisten.

Ein weiterer Punkt, der angesprochen wird, ist die Vergabe der Konversionsfläche an mögliche Investoren. Für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes wird für notwendig erachtet, dass auch kleine und mittlere Investoren zum Zuge kommen. Dies sei für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes in Zukunft wichtig. Die Entwicklung des Hospitals solle nicht allein einer großen Investorengruppe überlassen werden, um die Entstehung eines uniformierten Quartiers zu verhindern. Ziel müsse stattdessen sein, eine soziale Vielfalt zu ermöglichen.

Bezirksbeirat Dr. Richter erkundigt sich, warum die bisherigen Zuwegungen zum Areal Hospital an der Karlsruher Straße (im heutigen Plan Querung von Süden nach Norden verlegt und dafür Wegfall im Süden) sowie an der Ortenauer Straße nicht eingezeichnet seien. Herr Rees antwortet, dass diese Querungen nicht entfallen würden, sondern der Plan lediglich Neuerungen gegenüber der bisherigen Planung aufzeige. Bezirksbeirat Dr. Richter äußert, dass er es als besonders wichtig ansehe, dass die ursprünglich vorgesehenen Zuwege erhalten blieben.

Bezirksbeirätin Ziegler äußert sich positiv zur bisherigen Beteiligung von Bürgern bezogen auf das Areal des Hospitals. Sie legt Wert darauf, dass die Bevölkerung nach wie vor bei der weiteren Entwicklung der Konversionsfläche beteiligt wird.

Zum Abschluss des Tagesordnungspunktes werden folgende Anträge aus der Mitte des Bezirksbeirates formuliert und von Herrn Schmidt zur Abstimmung gestellt:

<p>Der Bezirksbeirat Rohrbach fordert in Bezug auf die Quartiersgarage, dass die Notwendigkeiten der Werkstätten der Lebenshilfe Berücksichtigung finden und die Quartiersgarage daher an die Freiburger Straße verlegt wird. Sie soll sich harmonisch ins Umfeld einfügen. Die Geschosshöhe soll an die umgebende geplante Bebauung angepasst werden (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch).</p>

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Der Grundsatz der Barrierefreiheit soll deutlich über die Ziele der Landesbauordnung hinaus berücksichtigt werden. Möglichst viele Wohneinheiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Gleichzeitig sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Der Bezirksbeirat Rohrbach hält es für eine nachhaltige Entwicklung für notwendig, dass die Entwicklung des Hospitals nicht allein einer großen Investorengruppe überlassen wird, sondern dass auch kleine und mittlere Investoren zum Zuge kommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

In einer öffentlichen Veranstaltung (Bürgerforum) soll der Bebauungsplan vorgestellt werden, bevor er in den städtischen Gremien zur Abstimmung gestellt wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Als letztes stellt Herr Schmidt den **Beschlussvorschlag der Verwaltung**, ergänzt um die soeben vorgetragenen Punkte, zur Abstimmung (**Änderungen fett gedruckt**):

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach:

Der Bezirksbeirat Rohrbach empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Dem Rahmenplan für die Konversionsfläche Hospital (Anlage 1) wird unter Berücksichtigung der Punkte 3 bis 6 der Beschlussempfehlung 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.*
- 3. In Bezug auf die Quartiersgarage sollen die Notwendigkeiten der Werkstätten der Lebenshilfe Berücksichtigung finden und das Parkhaus daher an die Freiburger Straße verlegt werden. Sie soll sich harmonisch ins Umfeld einfügen. Die Geschosshöhe wird an die umgebende geplante Bebauung angepasst (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch).*
- 4. Der Grundsatz der Barrierefreiheit soll deutlich über die Ziele der Landesbauordnung hinaus berücksichtigt werden. Möglichst viele Wohneinheiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Gleichzeitig sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.*

5. *Für eine nachhaltige Entwicklung ist es notwendig, dass die Entwicklung des Hospitals nicht allein einer großen Investorengruppe überlassen wird, sondern dass auch kleine und mittlere Investoren zum Zuge kommen.*
6. *In einer öffentlichen Veranstaltung (Bürgerforum) soll der Bebauungsplan vorgestellt werden, bevor er in den städtischen Gremien zur Abstimmung gestellt wird.*

gezeichnet

Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

Sitzung des Konversionsausschusses vom 26.04.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 26.04.2017

1 Konversionsfläche Rohrbach Hospital hier: Rahmenplan Beschlussvorlage 0073/2017/BV

Bürgermeister Heiß führt in die Thematik ein. Er verweist auf den Sachantrag der SPD (Anlage 08 zur Drucksache 0073/2017/BV) und das Beratungsergebnis aus der Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.04.2017. Beides ist als Tischvorlage verteilt.

In der folgenden Aussprache melden sich zu Wort:

Die Stadträte Pfisterer, Dr. Weiler-Lorentz, Schestag und Dr. Gradel sowie die Stadträtinnen Dr. Gonser, Prof. Dr. Schuster, Markmann und Marggraf

Folgende Hauptargumente werden vorgetragen:

- Die geplante Quartiersgarage (Hochgarage) passe nicht in das Gesamtbild des Rahmenplans.
- Es wäre besser, wenn statt der Hochgarage eine Tiefgarage gebaut würde.
- Der Standort der Quartiersgarage sei ungünstig. Sie befinde sich direkt neben dem neu zu bauenden Gebäude der Lebenshilfe; dies habe gleich mehrere Nachteile: Zum einen erzeuge eine Hochgarage viel Lärm und Abgase. Des Weiteren würde sie den künftigen Nutzern der Lebenshilfe die Möglichkeit nehmen, sich in diesem Bereich frei zu bewegen.
- Grundsätzlich wäre es sinnvoll, wenn von vornherein darüber nachgedacht werde, ein autoarmes Quartier zu gestalten.
- Man brauche ein Verkehrskonzept, das stärker auf die Nutzung von Car-Sharing-Fahrzeugen, Fahrrädern und öffentlichen Verkehrsmitteln ausgelegt sei und mit weniger als einem Stellplatz pro Wohnung auskomme.
- Es seien noch viele Dinge zu klären. Unter anderem sei noch offen, wo beim Bau einer Hochgarage der Kostenvorteil sei und wie sich die Kosten auf die umliegenden Gebäudeeinheiten / Wohnungspreise auswirken würden. Außerdem gebe es noch keine Anzahl für die preisgebundenen Wohnungen und keine Angaben hinsichtlich der möglichen Investoren.
- In Bezug auf die preisgebundenen Wohnungen wäre es nicht gut, wenn diese nur von einem Investor (zum Beispiel der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH – GGH) gebaut werden würden.
- Bei der Wohnbebauung sollte auf den Energiestandard (Stichwort: Passivhausstandard) geachtet werden.
- Bei künftigen Planskizzen sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass die Zahlen gut lesbar seien. Weder auf dem Papier noch im Internet könnten diese erkannt werden; das Heranzoomen sei nicht möglich.

Bürgermeister Heiß sagt zu, die Anregung bezüglich der Lesbarkeit der Pläne aufzunehmen.

Weiter führt er aus, heute gehe es um den Rahmenplan. Dieser bilde die Grundlage für die weiteren vertiefenden Planungen, mit denen man sich noch intensiv beschäftigen müsse. Es sei davon auszugehen, dass im Rahmen der vertiefenden Planungen nochmal Änderungen eintreten werden.

Danach begründet Stadträtin Prof. Dr. Schuster kurz den **Sachantrag** ihrer Fraktion (Anlage 08 zur Drucksache 0073/2014/BV):

Der Förder- und Betreuungsbereich der Lebenshilfe Heidelberg wird in Form von Variante B (siehe Seite 5 in der Anlage 03 zur Drucksache 0073/2017/BV) in eingeschlossener Bauweise nördlich der Quartiersgarage realisiert. Die Quartiersgarage wird zur Freiburger Straße hin versetzt.

Sie erklärt, derzeit werde in vielen Städten über den Bau von Hoch- oder Tiefgarage diskutiert. Eine Tiefgarage sei auf lange Sicht mit hohen Unterhaltskosten verbunden. Hochgaragen dagegen böten vorübergehend Fläche, ließen sich jedoch bei veränderten Rahmenbedingungen einfacher umnutzen oder abreißen. Der Antrag sei ein Kompromiss zwischen den Anforderungen der Lebenshilfe und einer guten städtebaulichen Lösung.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erklärt, aus städtebaulichen Gesichtspunkten sei ein Standortwechsel kein Problem. Grundsätzlich wolle man die Frage des Standortes in ein Verkehrskonzept integrieren, das noch im Detail erarbeitet werden müsse. Es wäre gut, wenn die Option bis zu einer abschließenden Entscheidung offenbliebe.

Stadtrat Pfisterer weist darauf hin, dass in der ursprünglichen Parkierungskonzeption eine Tiefgarage vorgesehen gewesen sei. In anderen Gebieten (zum Beispiel im Höllenstein) habe sich die Tiefgarage schon bewährt; die Bewohner könnten von dort aus direkt in ihre Wohnungen gelangen. Er stellt den **Antrag**,

die geplante Hochgarage gegen eine Tiefgarage zu tauschen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz beantragt:

Der Punkt 2 des Beschlussvorschlags soll wie folgt ergänzt / geändert werden (**fett** markiert):

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Konkretisierung der Zielsetzung der Quartiersentwicklung, insbesondere hinsichtlich der Energiestandards unter Beachtung der vom Gemeinderat beschlossenen Energiekonzeption (Drucksache 0221/2016/BV) sowie ein **Verkehrskonzept und ein Konzept über den Anteil an preisgebundenem Wohnen** ~~Wohnzielgruppenkonzept~~ im weiteren Verfahren vorzulegen.

Bürgermeister Heiß erklärt, ein Verkehrskonzept würde laut Frau Friedrich ohnehin erstellt; dennoch könne es gerne in die Beschlussfassung aufgenommen werden. Ein Konzept über den Anteil an preisgebundenem Wohnen sei Bestandteil des benannten Wohnzielgruppenkonzeptes. Gerne können dies aber zusätzlich konkret benannt werden.

Hinsichtlich des Standorts der Quartiersgarage sei eine Flexibilität vorhanden. Mit der heutigen Rahmenplanung liege noch keine endgültig konkretisierte verbindliche Bauleitplanung vor. Es gebe noch Bereiche und Themen, die vertieft angeschaut werden müssten. Die Erkenntnisse hieraus würden sich in den konkreten Bebauungsplänen niederschlagen, in denen dann auch ein entsprechendes Verkehrskonzept hinterlegt und Aussagen zu preisgebundenen Wohnungen getroffen würden.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde stellt Bürgermeister Heiß den **vom Bezirksbeirat Rohrbach ergänzten Beschlussvorschlag** nach Punkten getrennt zur Abstimmung:

Punkt 2:

Der Punkt 2 des Beschlussvorschlags soll laut dem **Antrag von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz** wie folgt ergänzt werden (**fett** markiert):

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Konkretisierung der Zielsetzung der Quartiersentwicklung, insbesondere hinsichtlich der Energiestandards unter Beachtung der vom Gemeinderat beschlossenen Energiekonzeption (Drucksache 0221/2016/BV) sowie ein **Verkehrskonzept und ein Wohnzielgruppenkonzept / den Anteil preisgebundener Wohnungen** im weiteren Verfahren vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Punkt 3:

Bürgermeister Heiß weist in diesem Zusammenhang zunächst auf den **weitergehenden Antrag** von Stadtrat Pfisterer hin,

die geplante Hochgarage gegen eine Tiefgarage zu tauschen.

Weiter erklärt er, seitens der Verwaltung würde man den letzten Satz unter Punkt 3 „Die Geschosshöhe wird an die umgebende geplante Bebauung angepasst (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch).“ gerne herausnehmen, da dies erst in den weiteren Planungsschritten diskutiert werden sollte.

Die Stadträte Pfisterer und Schestag bitten darum – entgegen der Empfehlung von Bürgermeister Heiß – den letzten Satz stehenzulassen. Unter dieser Voraussetzung werde Stadtrat Pfisterer seinen **Antrag, die geplante Hochgarage gegen eine Tiefgarage zu tauschen, zurückziehen**.

Bürgermeister Heiß stellt daraufhin den Punkt 3 wie folgt zur Abstimmung:

In Bezug auf die Quartiersgarage sollen die Notwendigkeiten der Werkstätten der Lebenshilfe Berücksichtigung finden und das Parkhaus daher an die Freiburger Straße verlegt werden. Sie soll sich harmonisch ins Umfeld einfügen. Die Geschosshöhe wird an die umgebende geplante Bebauung angepasst (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch).

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12 : 0 : 2 Stimmen

Aufgrund dieses Abstimmungsergebnisses wird der SPD-Antrag (Anlage 08 zur Drucksache 0073/2017/BV) nicht mehr zur Abstimmung gestellt.

Punkt 4:

Bürgermeister Heiß weist bei diesem Punkt darauf hin, dass die Barrierefreiheit kein Thema sei, das mit dem Rahmenplan beschlossen werden sollte.

Stadtrat Schestag bittet dennoch darum, den Punkt abstimmen zu lassen.

Bürgermeister Heiß stellt daraufhin den Punkt 4 wie folgt zur Abstimmung:

Der Grundsatz der Barrierefreiheit soll deutlich über die Ziele der Landesbauordnung hinaus berücksichtigt werden. Möglichst viele Wohneinheiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Gleichzeitig sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 13 : 0 : 1 Stimmen

Punkt 5:

Bürgermeister Heiß erklärt hierzu, seitens der Verwaltung werde dringend darum gebeten, diesen Punkt nicht im Zusammenhang mit der Rahmenplanung zu beschließen. Um keine Präzedenzfälle zu schaffen, sollte dies nicht zum Bestandteil der Abstimmung zur Rahmenplanung gehören. Danach stellt er den Punkt 5 zur Abstimmung.

Für eine nachhaltige Entwicklung ist es notwendig, dass die Entwicklung des Hospitals nicht allein einer großen Investorengruppe überlassen wird, sondern dass auch kleine und mittlere Investoren zum Zuge kommen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 4 : 9 : 1 Stimmen

Punkt 6:

In einer öffentlichen Veranstaltung (Bürgerforum) soll der Bebauungsplan vorgestellt werden, bevor er in den städtischen Gremien zur Abstimmung gestellt wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Abschließend stellt Bürgermeister Heiß noch den Punkt 1 des Beschlussvorschlags zur Abstimmung (**Änderung fett** markiert):

Dem Rahmenplan für die Konversionsfläche Hospital (Anlage 1) wird unter Berücksichtigung der **Ergänzung bei Punkt 2 und den oben beschlossenen zusätzlichen Punkten** der Beschlussempfehlung zugestimmt und bildet somit die Grundlage für die weiteren Planungen.

Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses:

*Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates (**Änderungen/Ergänzungen fett** markiert):*

1. *Dem Rahmenplan für die Konversionsfläche Hospital (Anlage 1) wird **unter Berücksichtigung der Ergänzung bei Punkt 2 und der zusätzlichen Punkte 3 bis 5** der Beschlussempfehlung 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 (Drucksache 0221/2016/BV) sowie ein **Verkehrskonzept und ein Wohnzielgruppenkonzept / den Anteil preisgebundener Wohnungen** im weiteren Verfahren vorzulegen.*
3. ***In Bezug auf die Quartiersgarage sollen die Notwendigkeiten der Werkstätten der Lebenshilfe Berücksichtigung finden und das Parkhaus daher an die Freiburger Straße verlegt werden. Sie soll sich harmonisch ins Umfeld einfügen. Die Geschosshöhe wird an die umgebende geplante Bebauung angepasst (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch).***
4. ***Der Grundsatz der Barrierefreiheit soll deutlich über die Ziele der Landesbauordnung hinaus berücksichtigt werden. Möglichst viele Wohneinheiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Gleichzeitig sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.***
5. ***In einer öffentlichen Veranstaltung (Bürgerforum) soll der Bebauungsplan vorgestellt werden, bevor er in den städtischen Gremien zur Abstimmung gestellt wird.***

Als Arbeitsauftrag an die Verwaltung wird festgehalten, bei künftigen Planskizzen darauf zu achten, dass die Zahlen gut lesbar sind.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Arbeitsauftrag

Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2017

7 Konversionsfläche Rohrbach Hospital hier: Rahmenplan Beschlussvorlage 0073/2017/BV

Ein Plan zu diesem Tagesordnungspunkt ist im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Der Oberbürgermeister weist auf das Beratungsergebnis des Konversionsausschusses vom 26.04.2017 hin. Dort gab es Änderungen in Ziffer 2 und Ergänzungen der Ziffern 3, 4 und 5 sowie einen Arbeitsauftrag an die Verwaltung.

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Zieger, Stadtrat Pfisterer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Emer, Stadträtin Deckwart-Boller, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Schestag

Im Meinungsaustausch geht es im Wesentlichen um folgende Aspekte:

- die Beteiligung von kleineren und mittleren Investoren,
- die Änderung der Planung des Parkierungsangebots - „(Hoch)-Quartiersgarage“ als Tiefgarage oder Ausweisung als Parkierungsfläche, parkflächenarme Entwicklung,
- die Bevölkerung wolle keine Hochgarage; Tiefgaragen würden als richtiger Ansatz gesehen,
- über eine Hochgarage solle erst entschieden werden, wenn das Verkehrskonzept vorliege,
- die Kostenumlage; Tiefgarage verursache dreimal höhere Kosten als eine Hochgarage.

Stadtrat Zieger stellt seinen im Konversionsausschuss abgelehnten **Antrag** erneut und begründet diesen:

Für eine nachhaltige Entwicklung ist es notwendig, dass die Entwicklung des Hospitals nicht allein einer großen Investorengruppe überlassen wird, sondern dass auch kleine und mittlere Investoren zum Zuge kommen.

Stadtrat Pfisterer hält an seinem im Konversionsausschuss abgelehnten **Antrag** fest und stellt diesen erneut:

Die geplante Hochgarage soll gegen eine Tiefgarage getauscht werden.

Stadträtin Spinnler stellt den **Antrag**, im Rahmenplan jetzt

nur eine „Parkierungsfläche“ vorzusehen und keine Hochgarage festzulegen.

Der Oberbürgermeister weist darauf hin, dass der Bezirksbeirat Rohrbach dem Rahmenplan mit Ergänzungen zugestimmt habe. Auf der Basis der Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses vom 26.04.2017 wolle die Verwaltung jetzt weiterarbeiten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt die Abstimmungsreihenfolge und dass der Antrag von Stadtrat Zieger nicht Gegenstand der Beschlussvorlage sei. Es gehe heute um die Rahmenplanung und nicht um Grundstücksverkäufe.

Der Oberbürgermeister sagt zu, den Antrag zu gegebener Zeit bei der Beratung der Vorlagen hinsichtlich der Investorenbeteiligung wieder aufzunehmen.

Er ruft zur Abstimmung auf:

I. Antrag von Stadträtin Spinnler:

nur eine „Parkierungsfläche“ vorzusehen und keine Hochgarage festzulegen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 18 : 22 : 2 Stimmen

II. Antrag Stadtrat Pfisterer:

Die geplante Hochgarage soll gegen eine Tiefgarage getauscht werden.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 9 : 26 : 5 Stimmen

III. Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses vom 26.04.2017.

1. *Dem Rahmenplan für die Konversionsfläche Hospital (Anlage 1) wird **unter Berücksichtigung der Ergänzung bei Punkt 2 und der zusätzlichen Punkte 3 bis 5** der Beschlussempfehlung 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 (Drucksache 0221/2016/BV) sowie ein **Verkehrskonzept und ein Wohnzielgruppenkonzept / den Anteil preisgebundener Wohnungen** im weiteren Verfahren vorzulegen.*
3. *In Bezug auf die Quartiersgarage sollen die **Notwendigkeiten der Werkstätten der Lebenshilfe Berücksichtigung finden und das Parkhaus daher an die Freiburger Straße verlegt werden. Sie soll sich harmonisch ins Umfeld einfügen. Die Geschosshöhe wird an die umgebende geplante Bebauung angepasst (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch).***

4. **Der Grundsatz der Barrierefreiheit soll deutlich über die Ziele der Landesbauordnung hinaus berücksichtigt werden. Möglichst viele Wohneinheiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Gleichzeitig sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.**
5. **In einer öffentlichen Veranstaltung (Bürgerforum) soll der Bebauungsplan vorgestellt werden, bevor er in den städtischen Gremien zur Abstimmung gestellt wird.**

Als Arbeitsauftrag an die Verwaltung wird festgehalten, bei künftigen Planskizzen darauf zu achten, dass die Zahlen gut lesbar sind.

Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 2 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen

Beschluss des Gemeinderates:

1. **Dem Rahmenplan für die Konversionsfläche Hospital (Anlage 1) wird unter Berücksichtigung der Ergänzung bei Punkt 2 und der zusätzlichen Punkte 3 bis 5 der Beschlussempfehlung 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 (Drucksache 0221/2016/BV) sowie ein Verkehrskonzept und ein Wohnzielgruppenkonzept / den Anteil preisgebundener Wohnungen im weiteren Verfahren vorzulegen.**
3. **In Bezug auf die Quartiersgarage sollen die Notwendigkeiten der Werkstätten der Lebenshilfe Berücksichtigung finden und das Parkhaus daher an die Freiburger Straße verlegt werden. Sie soll sich harmonisch ins Umfeld einfügen. Die Geschosshöhe wird an die umgebende geplante Bebauung angepasst (falls notwendig ein oder zwei Geschosse unterirdisch).**
4. **Der Grundsatz der Barrierefreiheit soll deutlich über die Ziele der Landesbauordnung hinaus berücksichtigt werden. Möglichst viele Wohneinheiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Gleichzeitig sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.**
5. **In einer öffentlichen Veranstaltung (Bürgerforum) soll der Bebauungsplan vorgestellt werden, bevor er in den städtischen Gremien zur Abstimmung gestellt wird.**

Als Arbeitsauftrag an die Verwaltung wird festgehalten, bei künftigen Planskizzen darauf zu achten, dass die Zahlen gut lesbar sind.

Als weiterer Arbeitsauftrag wird festgehalten, dass der Antrag von Stadtrat Zieger

„Für eine nachhaltige Entwicklung ist es notwendig, dass die Entwicklung des Hospitals nicht allein einer großen Investorengruppe überlassen wird, sondern dass auch kleine und mittlere Investoren zum Zuge kommen.“

von der Verwaltung zu gegebener Zeit wieder aufgenommen wird.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 2 Enthaltung 5

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 „Stadtpark/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 neuer 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 schlüssiges 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. Quartierstreff) 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 Straßenbahnhaltestellen an der Karlsruher Straße und drei Bushaltestellen 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 Haupteerschließung über den Freiburger Platz wird über bauliche Ausführungen entgegengewirkt werden (zum Beispiel Einengung oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Möglichkeiten zu einem autoreduzierten oder teilauto-freien 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 Verkehrslärm-schutzverordnung

(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

Drucksache:

0073/2017/BV

00273898.doc

...

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
08	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 26.04.2017 Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 26.04.2017