

**Heidelberg**

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
Rohrbach  
"Hospital"**

**Nr. 61.32.06.04.02**

**Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand Entwurf vom 15.04.2019



**Bearbeitung**

Stadtplanungsamt Heidelberg Abteilung  
Städtebau und Konversion Palais  
Graimberg, Kornmarkt 5 69117 Heidel-  
berg

Stefan Rees

Stand: Entwurf 15.04.2019

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil A</b>	
<b>Städtebauliche Begründung</b>	
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
1.1. Geltungsbereich	6
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.5. Planverfahren	7
<b>2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>7</b>
2.1. Einheitlicher Regionalplan	7
2.2. Gültiger Flächennutzungsplan	8
2.3. FNP- Änderungsverfahren	8
<b>3. Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>8</b>
3.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	8
3.2. Modell räumliche Ordnung (MRO)	9
3.3. Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt	9
<b>4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>10</b>
4.1. Siedlungsstrukturkonzept	10
4.2. Freiflächenstrukturkonzept (FSK)	10
4.3. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	10
4.4. Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg	10
4.5. Klima	11
4.6. Sanierungsgebiet – Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen	12
4.7. Gutachten Quartiersmanagement Rohrbach-Hasenleiser	13
<b>5. Bestandsaufnahme</b>	<b>13</b>
5.1. Eigentumsverhältnisse	13
5.2. Nutzung und baulicher Bestand	13
5.3. Erschließung	15
5.4. Freiflächen	16
5.5. Ver- und Entsorgung	16
5.6. Zugänglichkeit	16
5.6. Denkmalschutz	16
5.7. Boden und Altlasten	16
<b>6. Planungskonzeption</b>	<b>17</b>
6.1. Städtebauliche Idee	17
6.2. Freiraum	19
6.3. Städtebau	20
6.4. Nutzung	20
6.5. Wohnungspolitisches Konzept	21
6.6. Verkehrs- und Parkierungskonzept	22
<b>7. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>24</b>
7.1. Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	24

<b>8.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>25</b>
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	25
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	26
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	28
8.1.4	Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	29
8.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	30
8.1.6	Versorgungsflächen	30
8.1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	31
8.1.8	Öffentliche Grünflächen	31
8.1.9	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	32
8.1.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	32
8.1.11	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	33
8.1.12	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen	33
8.1.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
<b>8.2</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>37</b>
<b>8.3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>37</b>
<b>8.4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Verfahren</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>47</b>
10.1	Bodenordnung	47
10.2	Kosten	47
10.3	Verzeichnis der Gutachten	47
<b>11.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>47</b>
<b>B.</b>	<b>Umweltbericht</b>	

## Teil A

### Städtebauliche Begründung

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

##### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Konversionsfläche Rohrbach - Hospital wird im Norden durch die südliche Bebauung der Ortenaustraße, im Westen durch die Kolbenzeil, im Süden durch die Freiburger Straße und im Osten durch die Karlsruher Straße begrenzt.

Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 9 Hektar.

##### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Abzug der Amerikaner obliegt der Stadt 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. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung schaffen. 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 Ende 2015 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerbsieger, das Büro Hähmig und Gemmeke aus Tübingen, hat zusammen mit dem Landschaftsplanungsbüro Fromm nachfolgend einen Rahmenplan erarbeitet. Im Mai 2017 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, dass Rahmenplan die Grundlage für die weiteren Planungen bildet (DS 0073/2017/BV).

##### 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- soziale und wirtschaftliche Belange,
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

## 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Straßen- und Baufluchtenplans im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ (05.03.00) vom 26.01.1950, der durch den Bebauungsplan geändert und ersetzt wird. Die aus diesem Straßen- und Baufluchtenplan abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.



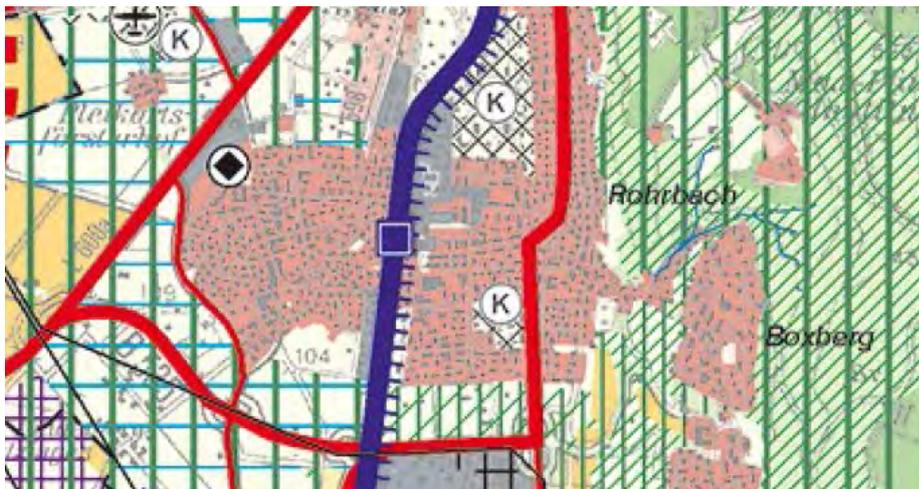
Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan

## 1.5 Planverfahren

Durch die anstehende Umnutzung der ehemaligen Militärfelder zu zivilen Nutzungen entsteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Rohrbach - Hospital" mit einer Gesamtgröße von ca. 9,3 ha wurde am 06.02.2014 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst

## 2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

### 2.1 Einheitlicher Regionalplan



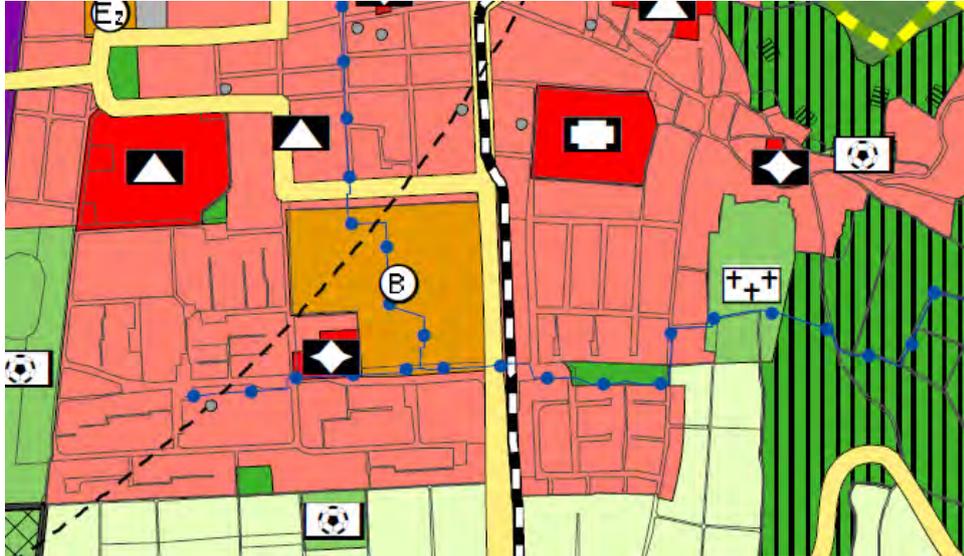
Satzungsentwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand 08/2013

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt die Konversionsfläche Südstadt als Entwicklungsfläche militärische Konversion fest. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

## 2.2 Gültiger Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Sonderfläche für militärische Einrichtungen dargestellt.



Ausschnitt FNP 2015 / 2020

## 2.3 FNP-Änderungsverfahren

Da der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem FNP entwickelt werden soll (§ 8 Absatz 2 BauGB), und die Fläche derzeit als Sondergebiet für militärische Einrichtungen dargestellt ist, muss der FNP durch den Nachbarschaftsverband geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche darzustellen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

### 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

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

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, Bauland sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung gemäß einem städtebaulichen Dichteplan, der soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatologische Gesichtspunkte berücksichtigt, anzustreben. Dabei ist die Aktivierung von Stadtumbaupotenzialen von erheblicher Bedeutung.

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Ziel ist es, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, damit alle Menschen in der Stadt unbehindert den gesamten Lebensraum erreichen und weitgehend ohne fremde Hilfe benutzen können. Dies ist die Basis einer selbständigen Lebensführung und Grundlage für die Kommunikation zwischen den Menschen und dem Zusammenleben verschiedener Generationen (vgl. Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 28.09.95).

- Zielbereich Wohnen:

Ziel ist das Schaffen und Sichern von preiswertem Wohnraum. Die Stadt strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an. Insbesondere für Haushalte mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Einkommen und anderen Benachteiligten am Wohnungsmarkt, die ihren Arbeits- und Lebensmittelpunkt in Heidelberg haben.

- Zielbereich Umwelt:

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

- Zielbereich Mobilität:

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

### 3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. Dabei hat "für eine nachhaltige Stadtentwicklung die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".



In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sondergebiet Militär gekennzeichnet.

### 3.3 Stadtteilrahmenplan Rohrbach

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

In der Abbildung 1 des Stadtteilrahmenplans "Raumordnerische Zielsetzungen für Rohrbach" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche BUND dargestellt. Die Karlsruher Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung mit Grenze zum Naturpark dargestellt.

In Kapitel 4 „Räumliches Entwicklungskonzept für Rohrbach“ ist der Bereich als Sondergebiet dargestellt.

#### **4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten**

##### **4.1 Siedlungsstrukturkonzept**

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiieren. Es besteht aus den beiden Teilkonzepten "Städtebaulicher Leitplan" und dem "Baudichteplan".

Im **Städtebaulichen Leitplan** ist das Plangebiet als Sondergebiet Militär mit gewerblich geprägter Baufläche dargestellt.

Der **Baudichteplan** des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine "Fläche für Sonderformen", eine maximale Traufhöhe von 15 m entlang der Karlsruher Straße sowie eine Grundflächenzahl von 0,31 bis 0,4 vor. Ausnahme bildet der Bereich der Schule, der als Fläche für Sonderformen dargestellt ist.

Das Siedlungsstrukturkonzept stellt in seinen beiden Teilkonzepten den Bestand mit seiner ursprünglichen Nutzung als Krankenhausfläche dar. Die Aussagen müssen jedoch in der Begründung hier nachrichtlich übernommen werden.

##### **4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)**

Das Freiflächenstrukturkonzept thematisiert die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten. Die öffentlichen Freiflächen stellen zusammen mit den öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen das öffentlich verfügbare Grundgerüst der Stadt dar.

Das Maßnahmenkonzept stellt den Bereich des Bebauungsplans als „Siedlungsstruktur – Bestand“ dar. Die Römerstraße ist als Regelwerk und Gestaltkonzept für stadtstrukturell bedeutende Straßen gekennzeichnet.

Das Gestaltkonzept sieht beidseitig der Karlsruher Straße eine Baumreihe vor.

##### **4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

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

##### **4.4 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg**

Im Kontext der Konversion haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ende 2012 gemeinsam eine Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Das Gutachten, das von der Firma GEWOS erstellt wurde, ermittelt den zukünftigen gesamtstädtischen Wohnungsbedarf bis 2030 und qualifiziert ihn hinsichtlich einzelner Segmente. Konkrete woh-

nungspolitische Handlungsempfehlungen sollen helfen, Fehlentwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt zu vermeiden und ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen.

Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen, wenn nicht weiterhin neue Wohnungen in Heidelberg angeboten werden können. Mit dem Anstieg der Haushaltszahlen wird auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in unterschiedlichen Marktsegmenten gesamtstädtisch wachsen. Parallel dazu steigt aufgrund des demographischen Wandels der Bedarf an barrierefrei nutzbarem Wohnraum.

## **4.5 Klima**

### **4.5.1 Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg 2015**

Der Bereich befindet sich in einem relativ kompakt bebauten Siedlungsgebiet mit wenigen Industrie- und Gewerbeflächen. Die Fortschreibung des Klimagutachtens analysiert die klimatische Situation und gibt im Anschluss Planungshinweise.

Aufgrund der dichten Bebauung und dem geringen Grünflächenanteil ist die Durchlüftung häufig unzureichend und die bioklimatische Situation in den Siedlungsgebieten größtenteils weniger günstig und in kleinen Bereichen sogar ungünstig. Die Grün- und Freiflächen dieses Wirkungsräumens weisen eine hohe bioklimatische Bedeutung auf. Die Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen in diesem Bereich ist hoch. Die Windgeschwindigkeit der Flurwinde in den Grün- und Freiflächen ist gering bis mäßig. Die mittlere Temperatur während der modellierten Nachsituation liegt mit 16,9<sup>0</sup> C deutlich über dem durchschnittlichen Niveau der Stadt.

Um die weniger günstige bioklimatische Situation zu verbessern, sollten kleinräumige Maßnahmen wie Entsiegelungen der Asphaltflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen und Straßengeleitgrün angedacht werden. Den Ausgleichsräumen der Grün- und Freiflächen kommt eine hohe bioklimatische Bedeutung zu. Sie können trotz ihrer geringen Größe als Klimaoasen dienen und sollten möglichst noch vergrößert werden.

### **4.5.2 KLIMOPASS-Projekt zur klimawandelgerechten Entwicklung von Konversionsflächen**

Mit dem Forschungsprogramm „Klimawandel und modellhafte Anpassung in Baden-Württemberg (KLIMOPASS)“ fördert das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft ausgewählte, modellhafte Projekte zur Untersuchung des Klimawandels mit seinen Folgen sowie der Möglichkeit für Anpassungsmaßnahmen in Baden-Württemberg. Das Heidelberger KLIMOPASS-Projekt „Planungsempfehlungen für die (stadt-) klimawandel-gerechte Entwicklung von Konversionsflächen – Modellvorhaben Heidelberg“ wurde am 30. Juni 2017 erfolgreich abgeschlossen und die Ergebnisse in einem Abschlussbericht dokumentiert. Untersucht wurden die Folgen des Klimawandels für das Heidelberger Stadtgebiet insgesamt und im Detail für die Konversionsfläche „Hospital“. Hier wurden Klimamessungen im Bestand und Klimamodellierungen für die geplante Entwicklung durchgeführt und darauf basierende Planungsempfehlungen, erarbeitet. Der Abschlussbericht stellt eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung technischer und planerischer Konzepte zur Minderung der Hitzebelastung im Rahmen eines Klimawandel-Anpassungskonzeptes dar.

Im Abschlussbericht wird folgendes festgehalten: Die Ergebnisse der mikroskaligen Modellierung zeigen eine Verbesserung der bioklimatischen Situation des Geländes US-Hospital im Vergleich des Rahmenplans mit der Ausgangssituation. Trotz der dichteren Bebauung ist eine deutliche Senkung der thermischen Belastung durch die Entsiegelung der unbebauten Bereiche und Erhöhung des Grünvolumens zu verzeichnen. Die Veränderung bezieht sich hauptsächlich auf die thermische Situation am Tag. Die großflächigen Parkplätze, die einer Aufheizung aus-

gesetzt sind, werden ersetzt durch eine Parkanlage, grüne Innenhöfe und Bäume entlang teilversiegelter Wege. Die Erhöhung des Grünvolumens trägt durch Frischluftbildung und Verschattung zu einer Minderung der sommerlichen Hitzebelastung bei.

Weitere Verbesserungen der bioklimatischen Situation könnten durch die Verdunstungskühlung von Wasserfontänen auf den Freiflächen erreicht werden,

#### **4.6 Sanierungsgebiet – Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen**

Grundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets sowie einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist gemäß § 141 Baugesetzbuch bzw. § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen. Für den Bereich „Hospital“ wurden diese durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH durchgeführt.

Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Absatz 2 BauGB, die Beurteilung der grundsätzlichen Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme und die Entscheidung über den hierfür geeigneten Verfahrensweg.

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich gemäß Bericht vom 15.02.2018:

##### **1. Vorliegen städtebaulicher Missstände:**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Absatz 2 BauGB).

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist demnach das Vorliegen städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet. Der Begriff des städtebaulichen Missstands wird in § 136 Absatz 2 S. 2 BauGB bestimmt; dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden:

##### Substanzschwächen (Nr. 1):

Diese liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

Zu den Substanzschwächen der Konversionsfläche Hospital zählen insbesondere die bauliche und energetische Beschaffenheit der Gebäude. Es besteht ein hoher Instandsetzungs-, Modernisierungs- und energetischer Sanierungsbedarf. Mängel gibt es darüber hinaus beim Brand- und Immissionsschutz, außerdem liegen Hinweise auf Gebäudeschadstoffe vor. Neben der problematischen Gebäudesubstanz ist das Areal gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad, einer gering einzustufenden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, schlechter Oberflächenbeschaffenheit von vorhandenen Verkehrswegen und Platzanlagen und durch eine unzureichende technische Infrastruktur. Hinweise auf Kampfmittel- und Altlastenverdachtsflächen sowie zwei größere Verfüllungsflächen erschweren die Nachnutzung des Areals.

##### Funktionsschwächen (Nr. 2):

Diese liegen dann vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche, die wirtschaftliche und die infrastrukturelle Situation, obliegen.

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung ist das Areal im jetzigen Zustand eine Fläche ohne Funktion und bedarf daher einer umfassenden Neu- beziehungsweise Nachnutzungskonzeption. Die festgestellten Missstände ergeben sich aus dem Vergleich des derzeitigen Zustands mit dem planerisch angestrebten Zustand künftiger Nutzungen und Funktionen, wie er aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf bereits ablesbar ist. Zu den Funktionsstörungen zählen insbesondere die unzulängliche verkehrliche und infrastrukturelle Vernetzung mit dem

umgebenden Stadtgebiet, Defizite im Bereich des Umweltschutzes, aber auch Lärmbelästigungen ausgehend von der Karlsruher Straße Weg.

Die Satzung zur förmlichen Festlegung der Konversionsfläche Hospital als Sanierungsgebiet wurde am 22.11.2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

#### **4.7 Gutachten Quartiersmanagement Rohrbach-Hasenleiser (Weeber + Partner 2014)**

Auf Basis des Berichts zur sozialen Lage in Heidelberg 2010 mit den darin enthaltenen Daten zum Stadtviertel Rohrbach-Hasenleiser hat der Gemeinderat am 18.12.2012 beschlossen, dass für den Hasenleiser ein Konzept für ein Quartiersmanagement erarbeitet werden soll, dass die Entwicklung einer Quartiersidentität fördern und gemeinwesenorientierte Sozialstrukturen aufbauen soll. Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurde auch die parallel laufende städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital einbezogen.

In den demografischen Daten macht sich bemerkbar, dass das Stadtviertel – wie andere im Süden und Westen Heidelbergs – deutlich weniger von der Universität, vom Wissenschaftsbetrieb, Studierenden und Universitätsangehörigen geprägt ist als die übrige Stadt. Das Gebiet Hasenleiser wurde erst Anfang der 1970er Jahre besiedelt und gehört somit zu den jüngeren Stadtquartieren in Heidelberg. Die Mietpreise sind im Heidelberger Vergleich eher günstig. Weniger als ein Fünftel der Bevölkerung lebt schon mehr als 25 Jahre vor Ort. Besonders im Umfeld des Hasenleisers gibt es Entwicklungen, die sich auf das Stadtviertel direkt auswirken: Die Besiedlung des Quartiers am Turm sowie die Entwicklungen des Geländes Höllestein und der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital.

Das Gutachten empfiehlt ausdrücklich die Einrichtung eines Quartiersmanagements im Stadtviertel Hasenleiser. Der Gemeinderat hat daher am 09.10.2014 die Einrichtung eines örtlichen Quartiersmanagements für die Dauer von zunächst fünf Jahren beschlossen. Seit November 2015 hat das Quartiersmanagement, in der Trägerschaft des Caritasverbandes und der DSK seine Arbeit aufgenommen. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem Quartier Hasenleiser und der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ist eine enge Verknüpfung der beiden Entwicklungsprozesse vorgesehen.

## **5 Bestandsaufnahme**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Daten zu den Eigentumsverhältnissen sind den Grundbüchern und dem Katasteramt der Stadt Heidelberg entnommen (Stand 22.09.2014). Demnach umfasst der Geltungsbereich das Flurstück, Nr. 22011 „Gebäude und Freifläche Karlsruher Straße 144“ mit einer Fläche von 9,33 ha. Eingetragene Eigentümerin ist die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), vertreten durch die BlmA. Im Süden, Osten und Westen werden Straßenflurstücke durch den Geltungsbereich tangiert.

### **5.2 Nutzung und baulicher Bestand**

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 in Büronutzung, drei in Wohnnutzung und 44 in Sondernutzung.

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.

Die Gebäude im östlichen Teil der Konversionsfläche sind Ende der 1930er Jahre entstanden und können aufgrund ihrer Architektur als erhaltenswert eingestuft werden. Diese Gebäude wurden vorwiegend als Krankenhausgebäude und für Verwaltungszwecke genutzt. Die Gebäude im westlichen Teil sind in der Regel einfache Nebengebäude. Sie wurden u.a. als Wohngebäude, Lagerflächen oder auch Vergnügungsstätten (Casino) genutzt. Sie sind für das Quartier von untergeordneter Bedeutung. Die Bebauungsstruktur weist weiterhin eine sehr heterogene Höhenentwicklung auf. Die Gebäude im östlichen Teil sind dabei deutlich höher mit bis zu vier Geschossen, wobei insbesondere das Zentrale Krankenhausgebäude (Gebäude 3617) besonders hervorsticht. Nach Westen hin sind weitestgehend 1-2geschossige Gebäude vorhanden.

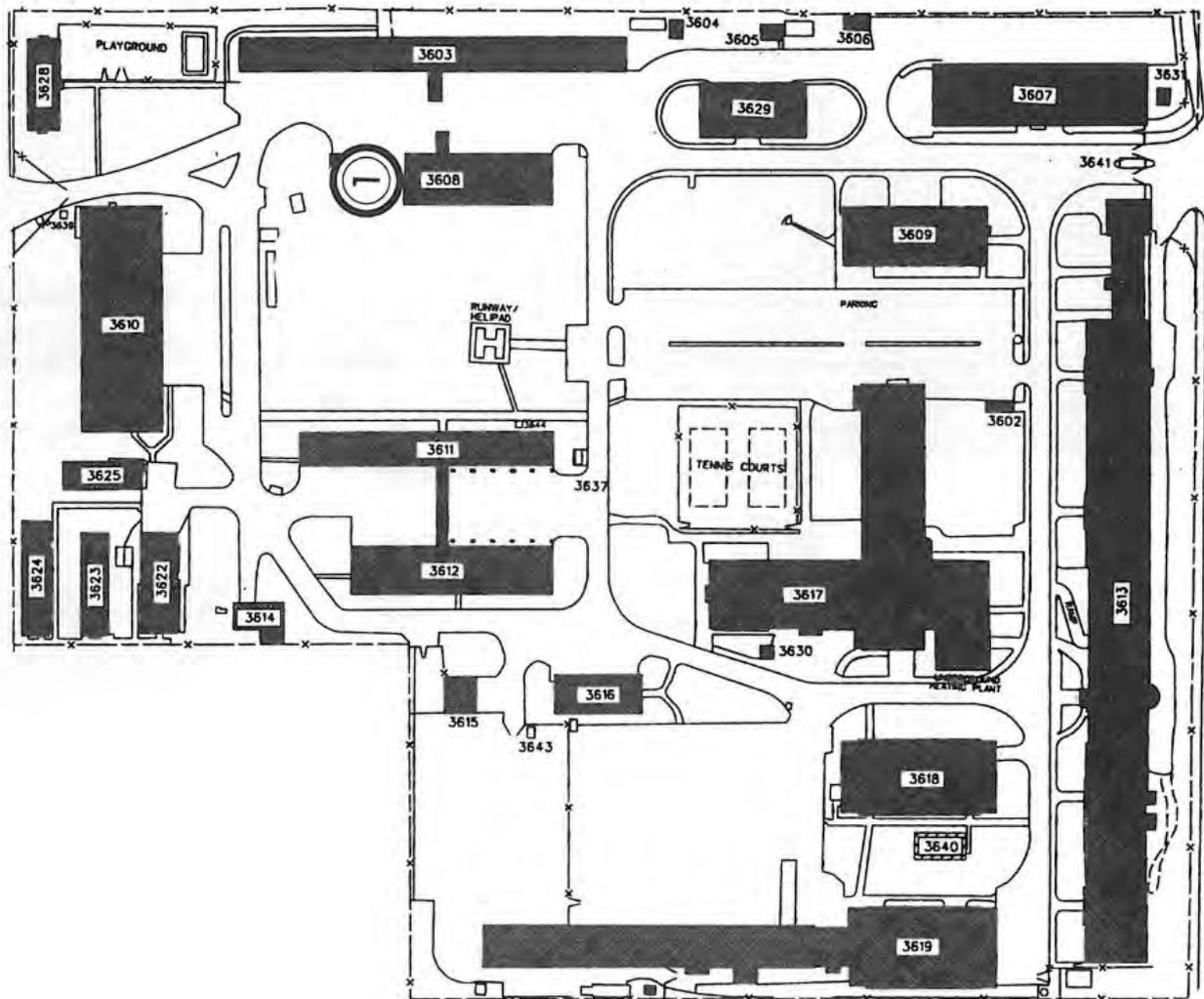
Die ersten Gebäude der Nachrichtenkasernen wurden zwischen 1937 und 1939 erbaut. Dies sind die Gebäude 3607, 3609, 3613 (in zwei Gebäudeteilen), 3618 und 3619. Danach entstanden bis 1945 die Kapelle 3616, die Mannschaftsgebäude 3610, 3611 und 3612 sowie das Casino 3608 und die Post- stelle/Lager 3603 und das Technikgebäude 3614. In Bauart und den verwendeten Materialien lässt sich erkennen, dass diese Gebäude als reine Zweckbauten mit einfachen Mitteln erbaut wurden. Nach der Besetzung Heidelbergs durch die US-Army ab März 1945 wurde das 130. Station Hospital in der ehemaligen Nachrichtenkasernen stationiert, das aus dem Französischen Le Havre anrückte

Der mittlere Gebäudeabschnitt des Krankenhausgebäudes 3613 entstand durch die Bau- und Erweiterungstätigkeit der US-Army nach 1945 und wurde vermutlich vor 1950 fertig gestellt.

Anfang der 1950er wurde das Zentrale Krankenhausgebäude 3617 geplant und 1956 fertig gestellt. Am westlichen Rand entstanden Mitte der 1950er Jahre die weiteren Wohngebäude 3622, 3623, 3624 sowie die Administration 3625. Im Nordwesten wurde das Gebäude 3628 gebaut. Dabei wurde vermutlich ein anderes Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle ersetzt. Die ursprüngliche Nutzung von Gebäude 3628 war nach den Unterlagen als Kindergarten konzipiert, wobei diese Nutzung zum Rückgabezeitpunkt nicht mehr bestand.

Etwa 1980 wurden die Gebäude umfangreich saniert. Technische Nebengebäude, wie Trafo- und Pumpstationen und Lager, sind hinzugekommen, ohne dass sich die Bebauung stark veränderte.

Im Jahr 2002 wurde im Zuge der Umzäunung eine neue Zufahrt der Freiburger Straße errichtet. Der westliche Anbau an Gebäude 3619 wurde zurückgebaut und die Zugangskontrollstellen (Checkpoint) 3601 und 3606 gebaut. Die Zufahrten an der Kolbenzeil sowie Karlsruher Straße wurden im weiteren Verlauf geschlossen.



Lageplan Gebäudebestand

Mit Abzug der ersten US-Truppen aus der Metropolregion Rhein-Neckar im Jahr 2008 wurde zunächst der stationäre Betrieb im Hospital eingestellt. Im Sommer 2013 mit Schließung des Gesamtkomplexes dann auch der ambulante Betrieb der Klinik. Die Übergabe an die BImA erfolgte Ende September 2013.

### 5.3 Erschließung

#### Individualverkehr

Die Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ist über die östlich am Gebiet vorbeilaufende übergeordnete und leistungsfähige Karlsruher Straße, die die Verlängerung der Römerstraße darstellt, angeschlossen. Sie hat im Gesamtnetz der Stadt die Funktion einer wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse, die die südlich gelegenen Gemeinden mit der Heidelberger Innenstadt verbindet. Die Freiburger Straße im Süden, die Kolbenzeil im Westen und die Ortenauer Straße im Norden bieten als Sammel- und Verteilerstraßen Anbindungsmöglichkeiten im Stadtteil. Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Car- Sharing Stationen.

## Innere Wegeföhrung

Auf dem Konversionsgelände selbst sind keine öffentlichen Erschließungswege vorhanden. Dennoch gibt es eine innere Wegeföhrung, die das Gebiet in Nord-Süd und Ost-West-Richtung erschließt. Diese Wege haben keine Straßenbezeichnung.

## Fahrradverkehr

Es bestehen Radwegverbindungen in Nord-Süd Richtung entlang der Kolbenzeil sowie der Karlsruher Straße. Sie föhren Richtung Norden in die Innenstadt bzw. Richtung Süden zum Gewerbegebiet Rohrbach-Süd. An der südlichen Siedlungsgrenze besteht eine Ost-West-Verbindung, die über die Bahnleise in Richtung Kirchheim föhrt.

## Öffentlicher Personenverkehr



Das Gebiet ist über verschiedene Buslinien (in Blau dargestellt) und die über die Karlsruher Straße/ verlaufenden Straßenbahnlinien (in Rot dargestellt) erschlossen. Die Haltestellen werden sukzessive barrierefrei ausgebaut.

## 5.4 Freiflächen

Das Plangebiet weist mit seinen Parkplätzen, Straßen und Gebäuden einen hohen Versiegelungsgrad von ca. 70 % der Gesamtfläche auf. Der Anteil der Freifläche beträgt demnach lediglich knapp 30 % an der Gesamtfläche, was 27.748 m<sup>2</sup> entspricht. Zwei größere zusammenhängende Freiflächen sind auf dem Gelände vorhanden: Die Wiese mit dem Hubschrauberlandeplatz und die grüne Fläche mit altem Baumbestand westlich des Gebäudes Nummer 3609. Gebietsprägende Bäume entlang der Karlsruher Straße, der Freiburger Straße und der Kolbenzeil rahmen das Areal.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Eine Einschätzung zum Zustand der vorhandenen Leitungssysteme auf den Liegenschaften wurde durch die jeweiligen Betreiber der Netze bzw. zuständigen Behörden vorgenommen.

Im Ergebnis der Beurteilung der technischen Infrastruktur zeigen sich sowohl funktionale Missstände bezüglich der Struktur der technischen Infrastruktur als auch Substanzschwächen bezüglich des Zustandes der Anlagen. Aufgrund der überwiegenden Konzipierung der Versorgungsleitungen als Ringerschließungssystem werden die vorhandenen Leitungen für Strom, Gas und Wasser bei der zivilen Nachnutzung nicht nutzbar sein. Das Versorgungsnetz muss daher neu aufgebaut werden. Es kann jedoch eine Neuerschließung über vorhandene umgebende Netze erfolgen.

## 5.6 Zugänglichkeit

Die gesamte Konversionsfläche Rohrbach-Hospital ist zurzeit eingezäunt. Das Gebiet hat insgesamt drei Eingänge: an der Freiburger Straße im Süden (Checkpoint), an der Kolbenzeil im Westen (Tor) und an der Karlsruher Straße im Osten (Tor im Bereich des historischen Gebäudebestandes). In den letzten Jahren wurde jedoch nur der 2002 neu errichtete Checkpoint an der Freiburger Straße genutzt.

## 5.6 Denkmalschutz

### 5.6.1 Bauliches Kulturdenkmal

Der Auszug aus der Kartierung der Bau- und Kulturdenkmale von Heidelberg-Rohrbach, Bereich Karlsruher Straße 144 (Stand 20.09.2012) verzeichnet zwei bauliche Anlagen – die beiden Gebäude 3618 und 3619 an der Freiburger Straße – als Kulturdenkmale nach DSchG (vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe 2012b).

Die ehemalige Exerzierhalle (Gebäude 3618) wurde bis zum Abzug der Amerikaner als Turnhalle genutzt. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand. Es besteht Sanierungsbedarf. Die ehemalige Reithalle (Gebäude 3619) wurde von den Amerikanern als Theater umgenutzt. Der große Veranstaltungsraum mit Bestuhlung, der Bühnenbereich, Vorraum sowie Sanitäranlagen sind neu (Renovierung im Jahr 2011 abgeschlossen). Kleinere Nebenräume im Gebäude sind noch unsaniert.

Die Gebäude 3618 und 3619 sind aufgrund ihrer denkmalbegründenden konstruktiven Bauweisen und des teilweise äußeren Erscheinungsbildes mit originalen Fenstern zu erhalten. Nachträgliche Innenausbauten können herausgenommen werden. Eine objektverträglich, angepasste großräumige Nutzung ist anzustreben, wobei eine kleinteilige Nutzung als schwierig erachtet wird (Anlage Bau- und Kulturdenkmale Heidelberg- Rohrbach Regierungspräsidium Karlsruhe) (vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe 2012a und Regierungspräsidium Karlsruhe 2012b).

## 5.7 Boden und Altlasten

In fast allen abgeteufte Sondierungen im Plangebiet wurde im Zuge von Erkundungsmaßnahmen eine Auffüllschicht angetroffen. In dieser Auffüllschicht wurden punktuell hohe Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 517,3 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung besteht im Sinne der Altlastenbearbeitung derzeit kein weiterer Handlungsbedarf, da keine akute Gefährdung über die Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht.

Anzumerken ist jedoch, dass bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen sind. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für die PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche

che des US- Hospital unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus dem Bereich der Auffüllschicht ist nur eingeschränkt verwertbar.

## 6. Planungskonzeption

### 6.1 Städtebauliche Idee

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept des Büros Hähinig und Gemmeke zu Grunde. Der Bebauungsplan setzt das Konzept in der Fassung des Rahmenplans um, wie er vom Gemeinderat im Mai 2017 beschlossen wurde.



Rahmenplan, Büro Hähinig und Gemmeke Stand Beschluss Mai 2017

Mit der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Hospitalgeländes als bedeutender Baustein des Stadtteils Hasenleiser besteht die Möglichkeit, das bisher introvertierte Militärgelände für alle Rohrbacher Bürger 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.

Das städtebauliche Konzept wurde in Details mehrfach fortgeschrieben. Zuletzt erfolgte auf Basis des Beschlusses des Gemeinderates vom 24.07.2018 eine Optimierung der Baufelder. Damit kann im Plangebiet zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden. Durch Verkleinerung des nordwestlichen Wohnquartiers (WA1) und das Hinzufügen von drei Baufeldern für Solitärgebäude konnten zusammen mit anderen Maßnahmen der vom Gemeinderat geforderten Erhöhung der Wohnflächen nachgekommen werden.



Rahmenplan, Büro Hähniig und Gemmeke Stand April 2019

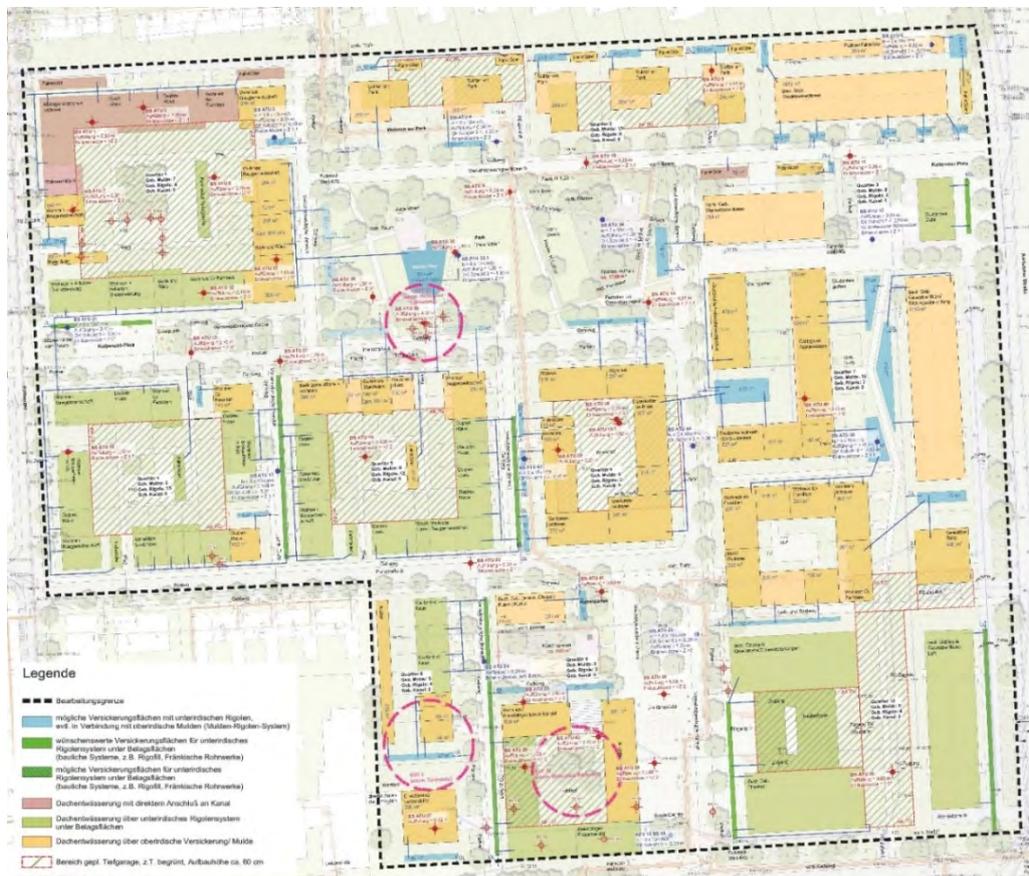
## 6.2 Freiraum

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. Radweganbindung von Norden). Um eine große, zentrale Spiel- und Liegewiese sind verschiedene intensive Nutzungsbereiche angeordnet.

### 6.2.3 Niederschlagswasserkonzept

Nach der aktuellen Gesetzgebungslage (Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, Kapitel 3, Abschnitt 2, § 55, Abs. 2) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. In dem Plangebiet soll das Niederschlagswasser aus einem Großteil der bestehenden Gebäude über oberirdische Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elemente zur Versickerung gebracht werden. Da sämtliche Neubauten als Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden sollen, reduziert dies den Regenwasserabfluss deutlich. Hier kann die Versickerung sowohl über Mulden, Mulden-Rigolen-Elemente als auch über unterirdische Rigolen erfolgen. Das Niederschlagswasser aus den begrünten Tiefgaragen-Dächern kann ebenfalls über Rigolen erfolgen. Die ermittelten Bodenkennwerte erfordern für die Versickerung von Niederschlagswasser einen Austausch der bindigen Bodenschichten gegen ein definiertes Filtersubstrat. Weiterhin ist im Park ein kleiner See geplant, der zur Einleitung von Regenwasser (Retentionsfläche) der umliegenden Gebäude und zur Regenwasserrückhaltung genutzt werden könnte.



### 6.3 Städtebau

Mit der Idee, das ehemalige Hospitalgelände durch eine städtebauliche Neugestaltung und Arrondierung in das Gebiet Hasenleiser zu integrieren und dabei bestehende, historische Bausubstanz umzunutzen wird die Identität, die Adresse des Stadtquartiers neu entdeckt und durch öffentliche Nutzungen ein Mehrwert für verschiedene

Bewohner von Rohrbach generiert. Bisher als introvertiert und abgeschirmt wahrgenommene Strukturen, Gebäude und Situationen können in ein städtebauliches Gesamtkonzept integriert und für alle nutzbar gemacht werden. Das Konzept reagiert flexibel und behutsam auf die Quartiersidentität und integriert wie selbstverständlich ein neues "Stück Stadt" in die Südstadt von Rohrbach.

Auf dem ehemaligen Hospitalgelände entsteht innerhalb der Quartiershöfe und den Zeilen/Reihen ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Insbesondere für junge Familien entstehen im Duplex-Haus, in Haus-in-Haus Typologien, im gereihten Stadthaus, im Modulhaus und in den Baugemeinschaften Wohnraum sowohl zur Miete als auch im Eigentum.

Die III-IV geschossigen Baukörper gliedern sich in die Höhenstaffelung der Umgebungsbebauung ein. Vereinzelte Hochpunkte als V-geschossige 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.

Neben unterschiedlichsten Wohnformen für alle Generationen (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 wird, angedacht.

Die Parkierung für die Bewohner ist auf den privaten Grundstücken, in einer Quartiersgarage, in Tiefgaragen die den Wohnungen direkt zugeordnet sind, sowie für Besucher entlang der Erschließungsstraßen möglich.

Auf den Plätzen können optional Car-Sharing Stellplätze sowie weitere Stellplätze angeboten werden. Die Parkierung für die Besucher des Quartierstreffs, sowie des ehemaligen Theaters können zusätzlich in der Tiefgarage des Platzgebäudes angeboten werden.

Insgesamt ist die geforderte Stellplatzanzahl innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.

### 6.4 Nutzung

Auf dem rund neun Hektar großen Areal westlich der Karlsruher Straße soll ein Quartier mit vielen verschiedenen Wohnnutzungen (vom Mehrgenerationenhaus über Baugruppen und ein Studentenwohnheim bis hin zur Seniorenresidenz) sowie Gewerbe und Bildungseinrichtungen entstehen. Das bisherige Theater soll auch zukünftig eine kulturelle Nutzung bzw. Gemeinbedarfsnutzung beherbergen; in der Sporthalle könnte eine sportliche Nutzung entstehen. Im nordöstlichen Teil des Geländes ist eine 7.000 Quadratmeter große Grünfläche als Stadtteilpark vorgesehen.

## 6.5 Wohnungspolitisches Konzept

Auf dem Hospitalgelände können voraussichtlich rund 600 Wohnungen entstehen. Die Lage erfordert ein Konzept, das eine sozialräumliche Integration in den bestehenden Stadtteil Hasenleiser fördert und eine „Insellösung“ verhindert. Das Konzept soll diesbezüglich Vorschläge zur Definition von Zielgruppen machen und daraus Konsequenzen für städtische Vorgaben und Bewertungskriterien bei der Suche nach Investoren ableiten.

Ziel bei der Erarbeitung war es, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander zu berücksichtigen. Wesentlich aus Sicht der Verwaltung war dabei, ein Konzept vorzulegen, das die Gesamtentwicklung im Blick hat und somit zu einem in sich stimmigen und realisierbaren Gesamtkonzept führt. Da die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) bei Ankauf und Entwicklung der Fläche eine entscheidende Rolle einnehmen wird, wurde das Gesamtkonzept bzw. dessen Bausteine zu den einzelnen Themenbereichen im Vorfeld eng abgestimmt, so dass die vorliegenden Zielsetzungen und ihre Umsetzung von der GGH mitgetragen und unterstützt werden.

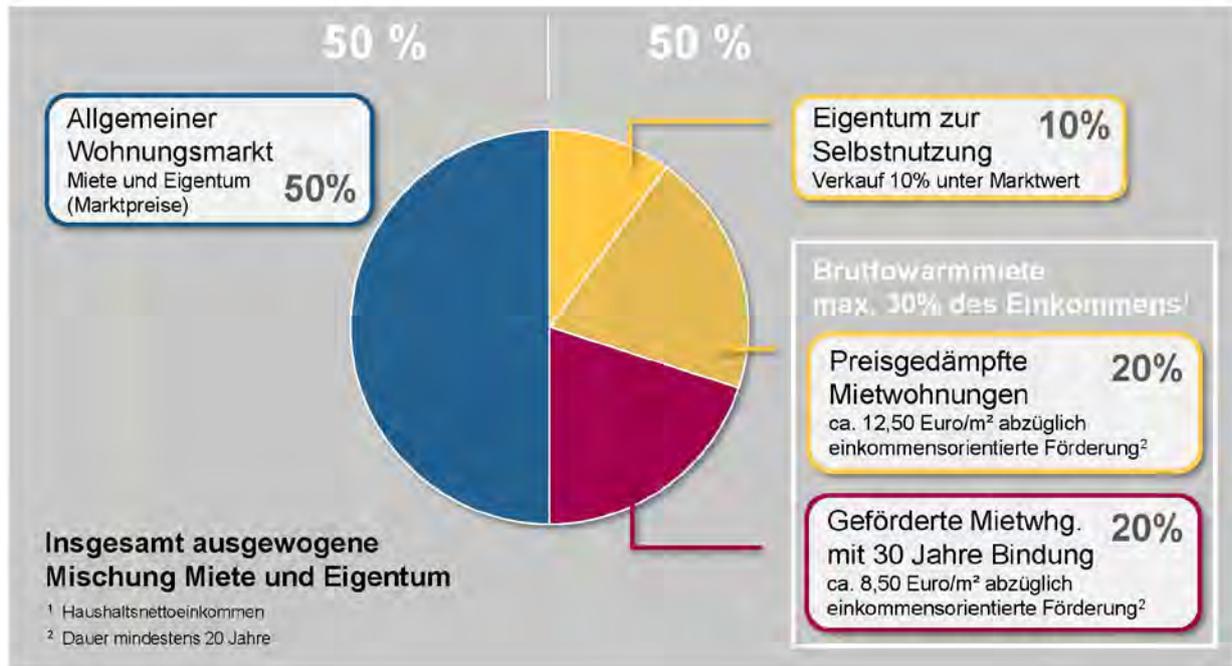
Zu den prädestinierten Zielgruppen gehören vor allem Familien. Hinzu kommen Senioren und gemeinschaftliche Wohnformen, die durch das Collegium Academicum (CA) bereits weitestgehend abgedeckt werden. Diesen Gruppen wird ein positiver Einfluss auf die Entwicklung des Hasenleisers attestiert. Darüber hinaus gehören sie zu den Nutzern, die sich aus unterschiedlichen Gründen auf dem Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Zu berücksichtigen ist auch, dass es im Umfeld der Konversionsfläche Hospital ein weit überdurchschnittliches Vorkommen an „alten“ Sozialwohnungen gibt, weshalb der Anteil neuer geförderter Wohnungen auf dem Hospitalareal maßvoll ausfallen soll. Ziel soll es sein, ein vielfältiges Wohnangebot mit Schwerpunkt auf Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen im Miet- und Eigentumsbereich sowie im allgemeinen Wohnungsmarkt zu entwickeln, um ein stabiles gesellschaftliches Gefüge für unterschiedliche Nutzer und soziale Gruppen im Hasenleiser zu erreichen.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche werden folgende Marktsegmente (ohne CA) unterschieden:

1. 50 Prozent freier Wohnungsmarkt
2. 10 Prozent Eigentum zur Selbstnutzung für Schwellhaushalte: Verkauf 10 Prozent unter Marktwert
3. 20 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungssegment für mittlere Einkommensgruppen bis max. 30% über den Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes
4. 20 Prozent im geförderten Mietwohnungssegment mit 30 Jahre Bindungsdauer für Haushalte, die die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes nicht überschreiten.

Für den unter Punkt 3. und 4. entstehenden Wohnraum wird ein aus dem Projekt finanzierter und ausreichend dotierter Fördertopf eingerichtet, mit dem ein kommunales Förderprogramm aufgelegt wird. Dieses hat zum Ziel, dass kein Mieter mehr als 30% seines verfügbaren Einkommens (Nettoeinkommen) für die Bruttowarmmiete aufbringen muss. Die Gewährung dieser einkommensorientierten Zusatzförderung erfolgt durch die Stadt Heidelberg auf die Dauer von mindestens 20 Jahren. Dabei ist eine gleichmäßige Verteilung der unterschiedlichen Einkommensgruppen innerhalb des preisgedämpften Wohnungsmarktsegments sicherzustellen. Zur besseren Übersichtlichkeit der unterschiedlichen Förderfälle werden die tatsächlichen Miethöhen der Wohnungen und die jeweiligen einkommensorientierten Fördermittel in einer tabellarischen Übersicht nach Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen sowie deren Mietabschlägen übersichtlich dargestellt. Die benötigten Mittel werden aus der Wertschöpfung innerhalb des Quartiers erzielt. Hierfür soll im weiteren Entwicklungsprozess nach Möglichkeiten gesucht werden, das Bauvolumen unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien von derzeit rd. 42.000

qm (Nettowohnfläche) um ca. 10% zu erhöhen. Der Beschluss wurde in der Änderung des städtebaulichen Konzepts umgesetzt (siehe Kapitel 6.1 Städtebauliche Idee).



Das Konzept wurde vom Gemeinderat am 24.07.2018 beschlossen.

## 6.6 Verkehrs- und Parkierungskonzept

### Haupterschließung – MIV

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.

Ein wichtiger Bestandteil eines nachhaltigen Quartierskonzepts wird in der Reduzierung des Individualverkehrs gesehen. Hierzu müssen entsprechende Konzeptionen und attraktive Ersatzangebote für Mobilität bereitstehen. Leitidee und Zielsetzung für das Verkehrs- und Mobilitätskonzept ist ein autoreduziertes Quartier in Verbindung mit einem quartiersbezogenen Mobilitätsangebot.

Im Hinblick auf die einzelnen Verkehrsmittel stehen für die verkehrliche Erschließung der Konversionsfläche „Hospital“ die folgenden Ziele im Vordergrund:

- Die Kfz-Verkehrslastungen im Straßenraum – und damit auch die Emissionsbelastungen des Straßenumfeldes und der Menschen – sind auf ein verträgliches Maß zu minimieren. In diesem Zusammenhang sind Alternativen wie „Elektromobilität“ und „Car-Sharing“ sowie das Umsteigen auf ÖPNV und das Fahrrad besonders zu fördern.
- Ein wesentlicher Baustein hierfür ist die Errichtung einer oberirdischen Quartiersgarage (Parkhaus) im Süden des Quartiers. Hierin wird die Parkierung für drei Höfe untergebracht. Für die restlichen Baublöcke sind Stellplätze in lokal zugeordneten Tiefgaragen vorzusehen.
- Gebietsfremder Durchgangsverkehr (Schleichverkehr), der das Hauptstraßennetz umfahren will, ist zu vermeiden. Die dafür einsetzbaren verkehrslenkenden und Straßenraum gestaltenden Maßnahmen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die Orientierung beeinträchtigt wird.

- Für alle Nutzergruppen (Bewohner, Beschäftigte, Kunden, Besucher) ist ein ausreichendes Parkraumangebot vorzuhalten, um illegales Parken im Straßenraum, das dort die Aufenthaltsqualität reduziert, von vornherein auszuschließen. Knapper Parkraum kann zwar einerseits zum Wechsel vom Auto auf alternative Verkehrsmittel anregen, führt andererseits aber oftmals zu verstärktem Parksuchverkehr, der unbedingt zu vermeiden ist.
- Parkstände im öffentlichen Straßenraum sollen nicht angeboten bzw. auf ein unverzichtbares Minimum reduziert werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Quartiersgarage von Bewohnern und Besuchern des Quartiers konsequent genutzt wird. Ergänzend ist zwingend sicherzustellen, dass ein eventuell darüber hinaus generierter ruhender Verkehr nicht in angrenzende Quartiere ausweicht und die dortige Situation unzumutbar verschlechtert. Zielführende Lösungsmöglichkeiten müssen hier noch erarbeitet werden.
- Es wird angestrebt, für das Quartier einen zielgruppenorientierten reduzierten PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnungen zu ermöglichen. Dafür liegt ein entsprechendes Mobilitätskonzept vorl. Für das Wohnungsmarktsegment „geförderte Mietwohnungen“ ist grundsätzlich von einer Nachfrage von deutlich unter einem Stellplatz je Wohnung auszugehen.

### **Fuß- und Radwege**

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.

Im Gebiet nutzen die Radfahrer die Straßenräume gemeinsam mit den anderen Verkehrsteilnehmern. Die Schnellradwege-Verbindung außerhalb des Gebietes, entlang der Karlsruher Straße bedient diejenigen Radfahrer, die schnell (mit E-Bikes) in Richtung Süden/Leimen unterwegs sind. Fußgängern wird ein durchgängiges Wegenetz (auch quer durch den Park) angeboten. Die Fußwege sollen dabei ausreichend belichtet werden, sodass keine „Angsträume“ entstehen.

### **Parkierung**

Die privaten Stellplätze der Neubauten werden überwiegend in einem Parkhaus, der Quartiersgarage an der Freiburger Straße untergebracht werden. Durch den Verzicht auf Tiefgaragen bei den Quartieren WA3, WA 4 und WA7 soll ein kostengünstiges Bauen ermöglicht werden.

Zusätzlich sind in den Quartieren WA1, WA2, WA8, MU und GEe2 Tiefgaragen vorgesehen. Diese Baufelder können direkt von den umliegenden Straßen erreicht werden und führen daher zu keinem Verkehrsaufkommen im Quartier.

Das Parkhaus soll als Quartiersgarage mit einer Kapazität von ca. 250 Stellplätzen eine Alternative zu den Tiefgaragen unter den einzelnen Gebäuden bieten, 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. Öffentliche Parkplätze im öffentlichen Raum sind nur an wenigen Stellen im Gebiet vorgesehen. Die Parkplätze der Bestandsgebäude entlang der Karlsruher Straße sind parallel zum Gebäude, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes, angeordnet.

Das Mobilitätskonzept sieht abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung einen Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohneinheit für alle Wohnbauflächen vor: Durch ergänzende Maß-

nahmen, wie ein großes Car-Sharing-Angebot, Lastenfahrräder und Leihfahrräder soll gewährleistet werden, dass die Parkplatzangebote trotz Reduzierung ausreichend sind (siehe Punkt Örtliche Bauvorschriften).

## **7 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange**

### **7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **Immissionen / Lärm**

Die Situation des Plangebietes in Bezug auf den Schallschutz wurde in einem Gutachten durch das Büro WSW & Partner im Auftrag des Stadtplanungsamtes Heidelberg im Herbst 2017 untersucht (vgl. WSW & Partner 2017). Mit dem Gutachten soll frühzeitig geklärt werden, unter welchen Rahmenbedingungen die vorgesehenen Nutzungen möglich sind. Aus schalltechnischer Sicht wurden folgende Punkte behandelt:

- Verkehrslärm im Plangebiet
- Zunahme des Verkehrslärms
- Geräuscheinwirkungen aufgrund der geplanten Quartiersgarage.

In einem Schallschutzkonzept werden zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Diese umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten. Auch werden für die Gebäude entlang der Karlsruher Straße in der Nacht Vorgaben für eine Grundrissorientierung vorgeschlagen.

Aufgrund der Entwicklung des Plangebiets sind an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen Zunahmen des Verkehrslärms zwischen 0 dB und ca. 1 dB zu erwarten. Die Zunahmen werden als nicht wesentlich eingestuft. Teilweise sind bereits ohne Entwicklung des Gebiets sehr hohe Geräuschimmissionen vorhanden. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der geplanten Entwicklung der Konversionsfläche verknüpft. Eine Lösung ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu diskutieren. Die zu erwartenden Zunahmen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen.

Hinsichtlich der Quartiersgarage wurde deutlich, dass das Parkhaus überwiegend geschlossen auszuführen ist. Auch wurde aus schalltechnischer Sicht empfohlen, die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses von der Südfassade an die Ostfassade zu verlagern. Mit diesen Maßnahmen konnte bereits eine deutliche Reduzierung der Geräuscheinwirkungen erreicht werden. Dennoch verbleiben teilweise Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im weiteren Planungsprozess ist zu klären, ob im Einzelfall die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen als zumutbar einzustufen sind bzw. ob und welche weitergehenden Schallschutzmaßnahmen für das Parkhaus in Frage kommen. Eine abschließende Dimensionierung und Beurteilung ist erst auf Ebene der Vorhabenplanung möglich, wenn konkrete Planungen vorliegen und die Nutzungsintensität bekannt ist.

Eine weitergehende Behandlung des Themas erfolgt im Umweltbericht.

## **8. Begründung der Festsetzungen**

### **8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 8 und 11 BauNVO)**

##### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

- Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

##### **Begründung**

Auf dem ehemaligen Hospital-Gelände soll ein neues lebendiges Wohnquartier entstehen. Der Rahmen definiert die Bereiche der Quartiersplätze als Wohnbereiche mit „ergänzenden Nutzungen“ im Erdgeschoss. Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt Heidelberg, die Konversionsfläche Hospital als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln, und es ist die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen gewünscht.

Um den angestrebten Gebietscharakter der Wohngebiete zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurden die benannten Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen bzw. können diese ausnahmsweise zugelassen werden

##### **Urbane Gebiete (MU)**

- Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen
- Unzulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- Unzulässig sind Wohnungen im Erdgeschoss an den Straßenseiten.

##### **Begründung**

Mit der Festsetzung der Baufelder an der Karlsruher Straße sowie an der Freiburger Straße als Urbanes Gebiet soll jeweils ein gemischt genutztes Gebäude ermöglicht werden. Bei dem MU2 ist es das Ziel an der Freiburger Straße bzw. am Freiburger Platz eine belebte Erdgeschosszone mit Läden und Gastronomie zu erreichen. Über dem Erdgeschoss können sich Wohnungen und gewerbliche Nutzungen etablieren.

Das angestrebte Nutzungskonzept zielt auf ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet. Demzufolge werden die gemäß § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen in einem Urbanen Wohngebiet reduziert. Insofern ist der Standort nicht geeignet für flächenintensive gewerbliche Nutzungen wie Tankstellen, die zudem mit einem hohen Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden wären. Vergnügungsstätten und Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird, würden das Wohnen zu sehr stören und werden deshalb nicht zugelassen. Gewerbe und Handwerksbetriebe werden nur zugelassen, wenn sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO und somit auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Damit soll möglichen Störungen der geplanten angrenzenden Wohnnutzung vorgebeugt werden.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

- Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Zwecke
- Unzulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerhäuser und -plätze, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

### **Begründung**

Allgemeines Ziel ist in Übereinstimmung mit dem BauGB die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen gerecht wird und durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichert. Aufgrund der geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist eine Einordnung gewerblicher Nutzungen nur in dafür geeigneten weniger sensiblen Randbereichen möglich.

Die „eingeschränkten Gewerbegebiete“ dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die Einschränkung bezieht sich darauf, dass nur die Nutzungen zulässig sind, die auch als gewerbliche Nutzungen in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind, d.h. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, die eine konfliktfreie gewerbliche Nutzung ermöglichen und das Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung gewährleisten.

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

Durch Planeinschrieb sind in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowohl die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ) in den einzelnen Gebieten begrenzt.

### **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Für die einzelnen Gebiete ist die zulässige Grundfläche durch Planeinschrieb begrenzt.

Flächen für nicht überbaute Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

### **Geschossflächenzahl**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), das Urbane Wohngebiet und die Gewerbegebietsflächen ist die zulässige Geschossfläche (GFZ) durch Planeinschrieb begrenzt.

### **Begründung**

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 – 0,5 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und einer GRZ von 0,35 – 0,8 für das Mischgebiet (MI) und das Urbane Gebiet wird einerseits den differenzierten Bebauungsdichten im städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen und auf der anderen Seite der urbane Charakter des Gebietes gewährleistet.

Eine angemessene Bebauungsdichte ist erforderlich, um die Leitlinien für die Entwicklung der Konversionsflächen umzusetzen und rechtfertigt eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (0,4 für WA).

Die GFZ wird auf Werte zwischen 0,7 und 1,65 für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Die GFZ für das Mischgebiet ist auf 0,7 die für das MU auf 2,2 festgesetzt. Bei den Gewerbegebieten beträgt die GFZ 1,75 bzw. 2,0.

Damit wird bei fast allen Wohngebietsflächen die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (1,2) überschritten.

Allerdings lässt die Baunutzungsverordnung durchaus aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Obergrenzen zu. Voraussetzung hierfür ist, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese Voraussetzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten erfüllt:

- Mit den Leitlinien für die Konversionsflächen hat der Gemeinderat beschlossen, dass die ehemals militärisch genutzten Flächen einen wesentlichen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen leisten sollen, bei der vielfältige Wohnformen berücksichtigt werden. Des Weiteren heißt es dort in den sektoralen Handlungszielen zum Thema Wohnen: Preiswerter Wohnraum soll geschaffen und gefördert werden bei einem „Nebeneinander unterschiedlicher Milieus“. Darüber hinaus sind Sonderwohnformen und Investitionsmodelle zu fördern, die Stadtquartiere lebendig zu gestalten, erneuerbare Energien und innovative Energiesysteme auszubauen, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren sowie barrierefreie Wohnungen bereitzustellen.
- In der Regel sind Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Da die Unterbauung von Baufeldern mit Tiefgaragen erforderlich ist, um den Stellplatzbedarf im Plangebiet zu sichern, diese aber nicht maßgeblich für das städtebauliche Bild sind, wurde festgesetzt, dass die Tiefgaragen für die Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen sind. Die festgelegten Flächen sind eine Angebotsplanung. Die Größe der Tiefgarage richtet sich nach der Anzahl der entstehenden Wohneinheiten, d.h. die Fläche muss nicht gänzlich ausgeschöpft werden. Die GRZ kann somit für die Herstellung der erforderlichen Grundfläche der Tiefgarage überschritten werden.
- Um den Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens teilweise zu kompensieren ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 0,8 m hohen bepflanzbaren Bodenschicht anzulegen. Somit treten diese nicht als gesonderte Bauwerke stadträumlich in Erscheinung.
- Des Weiteren werden im Plangebiet über 8.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünflächen geschaffen, mit denen ein Ausgleich für die geringfügige Überschreitung der GRZ zu rechtfertigen ist.
- Im Plangebiet wird der Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation reduziert und durch eine große Anzahl von neu zu pflanzenden Bäumen sowie die vorgeschriebene Begrünung der Dächer nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.
- Durch die allseitig angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind zu den benachbarten Baufeldern ausreichende Abstände gegeben, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
- Die Wohnquartiere werden mit begrünten Innenhöfen attraktiv gestaltet. Die Wohnquartiere sind nicht geschlossen, sondern verfügen über Durchlässe und Durchwegungsmöglichkeiten.

Mit den geschilderten Maßnahmen ist sichergestellt, dass im Hospital ansprechende Wohnquartiere entstehen, gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden und keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt mit der Planung einhergehen (siehe auch Umweltbericht).

## **Vollgeschosse**

Für das Gebiet wird grundsätzlich eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von 1 bis 5 durch Planeinschrieb festgeschrieben. Ausnahme bildet das GEE 2, das bis zu 8 Vollgeschosse ermöglicht.

### **Begründung**

Die Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Neubauten bewegt sich überwiegend zwischen drei und vier Vollgeschossen. An den Platzbereichen sind zum Teil fünfgeschossige Hochpunkte als städtebauliche Akzente gesetzt. Der Neubau an der Karlsruher Straße soll als VIII – geschossige, architektonische Besonderheit auf das Gebiet aufmerksam machen und insbesondere aus südlicher Richtung auf die Umnutzung und Öffnung des für lange Zeit unzugänglichen Bereichs hindeuten.

Durch die geplante Geschossigkeit und städtebauliche Dichte schaffen die auf dem Gebiet neu entstehenden Gebäude den Brückenschlag zwischen den massigen Geschosswohnungsbauten am Kolbenzeil sowie im Süden der Freiburger Straße auf der einen und den kleinteiligen Strukturen entlang der Ortenauer Straße sowie der Ortsmitte von Rohrbach auf der anderen.

## **Maximale Gebäudehöhe**

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus wird die maximale Gebäudehöhe auf 13,0 m festgesetzt.

### **Begründung**

Für das Parkhaus ist die Festsetzung der Vollgeschosse nicht ausreichend, da die Höhe eines Vollgeschosses in der LBO nicht definiert ist. Daher wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

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

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA9 sowie im Urbanen Wohngebiet MU2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Hofseiten durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

In den Obergeschossen sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten der Gebäude zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.

Im WA5 kann eine Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden. Im WA5 sind in den Obergeschossen Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten an den Süd- und Westfassaden der Gebäude zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 2,0 m über die Baugrenze hinausragen.

Im MU ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss auf der östlichen und der südlichen Seite zum Innenhof, ausnahmsweise um bis zu 4 m zulässig.

### **Begründung**

Zum übergeordneten Stadtraum der Karlsruher Straße sowie im Bereich südlich des Parks und der Verlängerung zum Kolbenzeil sollen klare Raumkanten ausgebildet werden. Weiterhin sind

Vor- und Rücksprünge der Baukörper in Kombination mit Höhenversprüngen ein wichtiges Gestaltungselement zur Gliederung der linearen Straßenräume.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone in einem, den zeitgemäßen Ansprüchen entsprechenden Maß zulässig. Die textliche Festsetzung definiert ein Maximalmaß für die Überschreitung von Baugrenzen und eröffnet als Kann-Vorschrift eine Beurteilung der Zulässigkeit in Abhängigkeit der städtebaulichen Situation. Die Überschreitung kann zugelassen werden, wenn zur nächsten Bebauung ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt. Als Beurteilungskriterium soll die Einhaltung der landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen dienen.

Im MU können die Baugrenzen im Innenhof ausnahmsweise um bis zu 4 m überschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass die gewünschte Nutzungsmischung mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sichergestellt werden kann, obwohl heute noch kein konkreter Nutzer bekannt ist. Mit der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung kann sich im Erdgeschoss auch ein größerer - aber nicht großflächiger - Einzelhandelshandelsbetrieb ansiedeln. Ziel ist es die bestehende Einzelhandelseinrichtungen im hasenleiser nicht zu gefährden, gleichzeitig aber eine Entwicklungsperspektive zu ermöglichen.

#### **8.1.4 Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

##### **Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Veranstaltungen“ festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Werkstätte für Menschen mit Behinderung“ festgesetzt.

Des Weiteren wird hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt. Diese Gemeinbedarfsfläche dient ausschließlich der Unterbringung einer Quartiersgarage.

Wegen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete sind die ermittelten Lärmkontingente der Lärm-Immissionsprognose einzuhalten.

Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche, stadtteilbezogene Nutzung festgesetzt.

##### **Begründung:**

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 5 sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Das Montessori Zentrum Heidelberg e.V. plant auf der Konversionsfläche Hospital einen Bildungscampus für Kinder vom Krippenalter bis zum Schulabschluss.

Ebenfalls im Süden des Plangebietes, liegen die ehemalige „Chapel“. sowie die beiden denkmalgeschützten Hallen Für diese Gebäude wird eine öffentliche Nutzung angestrebt, die primär dem Stadtteil zugeordnet wird und für Einrichtungen in den Bereichen Kultur/ Bildung/ Soziales und Sport zur Verfügung stehen soll.

Im weiteren Prozess sind die grundsätzlichen Nutzungsideen zu konkretisieren und Verantwortlichkeiten zu klären. Die öffentliche Nutzung der Gebäude schafft einen Anziehungspunkt für alle Bevölkerungsteile und fördert eine eigenständige Identität.

Seitens der Lebenshilfe ist eine Erweiterung im Förder- und Betreuungsbereich der Heidelberger Werkstätten geplant.

Die Quartiersgarage ist als Alternative zu den Tiefgaragen unter den einzelnen Gebäuden mit einer Kapazität von ca. 250 Stellplätzen geplant, um die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Quartiere WA 2, WA 3 und WA 4 abzudecken. Gleichzeitig soll sie in Form einer Mehrfachnutzung auch den Beschäftigten im Gebiet zur Verfügung stehen. Die Quartiersgarage ist in ihrer Verortung mit direkter Anbindung an die Freiburger Straße vorgesehen, um so eine Auto-reduzierung im Innenbereich des Quartiers zu erreichen.

### **8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Oberirdische Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig

Stellplätze für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 sind in einer eigens dafür festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus vorgesehen.

Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken innerhalb der festgelegten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen und des Parkhauses sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind nur in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfe zulässig. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zugelassen werden, wenn der gleiche Bautyp verwendet wird. Müllsammelplätze sind grundsätzlich einzuhausen.

#### **Begründung:**

Stellplätze sollen im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür definierten Flächen untergebracht werden. Die ausgewiesenen Stellplatzflächen binden auf kurzem Weg an die Erschließungsstraßen an. Unnötige Verkehre werden im Plangebiet vermieden. Zudem werden die Fahrzeuge gebündelt untergebracht. Dadurch können die anderen Freiflächen frei von parkenden Fahrzeugen gehalten werden, wodurch die Freiräume eine höhere Aufenthaltsqualität erlangen. Der offene Charakter des Gebietes kann dadurch unterstrichen werden. Ausgenommen sind hiervon Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen. Unabhängig hiervon können auf den Neubaufächen Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie eine Parkgarage hergestellt werden.

Die Tiefgaragen sollen möglichst flächensparend unter den Neubauten angeordnet werden. Die Begrünung von Tiefgaragen trägt zu einer Verbesserung der Kleinklimas und zur Regenrückhaltung bei. Zugleich erhalten die Flächen eine höhere Aufenthaltsqualität. Die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen von Tiefgaragen gewährleistet, dass diese nur an den städtebaulich und verkehrlich sinnvollen Stellen eingerichtet werden. Die anderen Räume vor Gebäuden bleiben frei von solchen Anlagen.

Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden vorzusehen. Ihre Anordnung ist auch auf den nicht überbaubaren Flächen in den Innenhöfen zulässig. Die Bereiche zwischen den öffentlichen Flächen und den Gebäuden bleiben dadurch von Nebenanlagen frei und stören nicht das städtebauliche Bild. Allerdings muss darauf geach-

tet werden, dass der Innenhof auch für Grün- und Spielflächen zur Verfügung steht und nicht ausschließlich der Unterbringung von Nebenanlagen dient.

Um den Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens teilweise zu kompensieren ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 0,80 m starken bepflanzbaren Bodenschicht anzulegen

#### **8.1.6 Versorgungsflächen ( § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)**

Im Planungsgebiet sind 3 Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) festgesetzt. Sie sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

#### **Begründung**

Die derzeit im Gebiet befindlichen Trafostationen werden überplant und müssen somit aufgegeben und Ersatzstandorte müssen geschaffen werden. Der zukünftige Bedarf wurde durch die Stadtwerke GmbH ermittelt und für die zukünftige Nutzung sind mindestens 3 Standorte zur Versorgung des Plangebietes mit Strom erforderlich. Diese Flächen werden der neu zu verlegenden Versorgungsleitungen und einem Leitungsschutzstreifen entsprechend festgesetzt, um die Versorgung des Gebietes mit Strom zu sichern. Auf die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) wird hingewiesen.

#### **8.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **Begründung**

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

Als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerbereich und gesonderte Rad- und Fußwege sowie städtisch geprägten Plätze festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Funktion und ihrer Dimensionierung so abgegrenzt, dass alle Gebäude und Freiflächen ausreichend erschlossen und in das angrenzende Verkehrsnetz eingebunden sind. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird neben dem allgemeinen Verkehrsnetz für alle Verkehrsteilnehmer zusätzlich gesonderte Fuß- und Radwege angeboten. Ihre Lage ist so gewählt, dass für Radfahrer und Fußgänger kurze Wege ermöglicht werden.

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

Öffentliche Grünflächen sind je nach Nutzung entsprechend anzulegen.

#### **Öffentliche Parkfläche/ öffentliche Spielplätze**

Die Fläche für eine Parkanlage ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Fläche für öffentliche Spielplätze ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## Begründung

Zentrales Grundelement im Quartier ist der ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Park, der als rechteckige Form in das Erschließungssystem eingebunden und über vielfältige Wegebeziehungen mit der Nutzung vernetzt ist. Um eine große, zentrale offene Spiel- und Liegewiese sind verschiedene Nutzungsbereiche angeordnet. Der zirka 1.750 m<sup>2</sup> große Spielplatz mit Wasserspielbereich, Spielwiese, Pavillon, Sitzplätzen und Spielhügel deckt den größten der Spielbedarfsflächen im Quartier ab.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche bei der „Chapel“ reagiert auf die Nutzung des identitätsstiftenden und an die ehemalige Nutzung erinnernden Gebäudes. Geplant ist eine Nutzung zum Thema Kunst- und Kultur. Die östlich angrenzende Grünfläche könnte daher ein „Kunstgarten“ sein. Den größten Teil der durch alten Baumbestand geprägten Grünfläche nimmt ein Kinderspielbereich ein, der als Ergänzung zum großen Spielbereich im Park den öffentlichen Spielplatzbereich des gesamten Quartiers abdeckt.

### 8.1.9 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten öffentlichen Flächen ist zur Versickerung zu bringen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Flachdächer sind flächendeckend mindestens zu 80% zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.
- Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als durchlässig werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

## Begründung

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

Da Dachflächen sich zugleich eignen, hier Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Ressourcen wie Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen unterzubringen, können bis zu 40% der Flächen mit diesen Anlagen überbaut werden. Die Solaranlagen sind dabei aufzuständern (siehe gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung). Ein positiver Effekt ist, dass die Wirkungsgrade von speziell auf Gründächern ausgerichteten Solaranlagen durch die darunterliegenden kühlenden Gründächer erhöht werden, so dass der maximal zulässige Flächen-anteil nicht ausgeschöpft werden muss.

#### **8.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen

##### **Begründung**

Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit soll öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen und die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes ermöglichen.

Das Fahrrecht zugunsten der Anlieger soll die Erschließung der Grundstücke sichern und das Verkehrsaufkommen weiträumig auf den Straßen verteilen und somit reduzieren.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sichern die unterhalb der Oberfläche liegenden leitungsgebundenen Medien außerhalb öffentlicher Flächen, die für die Erschließung des Gebietes notwendig sind.

#### **8.1.11 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Bereiche von Ein- und Ausfahrten für Tief- und Hochgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

##### **Begründung**

Die Bereiche entlang der Karlsruher Straße sind mit Ausnahme einiger Stellen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um keine unnötigen Gefährdungspotentiale entstehen zu lassen.

Die festgelegten Bereiche für Tief- und Hochgaragen gewährleistet, dass die Zu- und Abfahrten nur an den städtebaulich und verkehrlich sinnvollen Stellen hergestellt werden.

#### **8.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes in den Bebauungsplan werden folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

##### **Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau

– Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Teilplänen TF01 und TF02 zur Planzeichnung dargestellt.

Teilplan TF01 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten). Entsprechende Maßnahmen sind im gesamten Plangebiet zu berücksichtigen.

Teilplan TF02 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden auf den gekennzeichneten Flächen erforderlich.

Bei fassadenbezogener Angabe des Lärmpegelbereichs gilt dieser für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze bzw. Baulinie.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

### **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Im gesamten Plangebiet sind in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlufttechnik – Teil6: Lüftung von Wohnungen“ (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die Schutzwürdigkeit des urbanen Gebiets wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft. Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen

Allgemeine Wohngebiete	45 dB(A)
Mischgebiete, urbane Gebiete	50 dB(A)
Gemeinbedarfsflächen	50 dB(A)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	55 dB(A)

Insofern an Fassaden Maßgebliche Außenlärmpegel unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

### **Außenwohnbereiche**

An den der Karlsruher Straße zugewandten, nächstgelegenen Ostfassaden im MU1, GEe1 und GEe2 sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten unzulässig.

### **Grundrissorientierung**

Beim Neubau von Gebäuden im MU1, GEe1 und GEe2 ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen eine Grundrissorientierung für zum Nachtschlaf genutzte Aufenthaltsräume vorzunehmen. Öffensbare Fenster von zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsräumen sind an der der Karlsruher Straße zugewandten Fassade unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume abgewandt von der Karlsruher Straße her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Karlsruher Straße nur der Belichtung dienen oder
- wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

### **Begründung**

Die Maßnahmen sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Die Wahl der Maßnahmen erfolgt unter den städtebaulichen Gegebenheiten der innerstädtischen Nachnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu nunmehr zivilen Zwecken.

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

##### **Pflanzung und Erhaltung von Bäumen**

Die bestehenden wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS-LP4.

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer

ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig.

Es sind Bäume der 1. oder 2. Ordnung gemäß der unten aufgeführten Pflanzliste auszuwählen.

### **Begründung**

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.

### **Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen**

*Pro 500 m<sup>2</sup> private nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Laubbäume Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe, mit Ballen.*

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Es sind Bäume der 3. Ordnung gemäß der unten aufgeführten Pflanzliste auszuwählen

### **Begründung**

Mit den Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Begrünung auf den privaten Flächen Teil einer Gesamtbegrünung darstellt und zu einem gesunden Kleinklima beiträgt. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.

### **Pflanzliste (nicht abschließend)**

#### **Bäume 1. Ordnung (20 - 40 m)**

Acer platanoides ‚Allershausen‘	Spitz-Ahorn
Gleditsia triacanthos in Sorten	Lederhülsenbaum
Platanus x hispanica ‚Huissen‘	Platane
Platanus occidentalis ‚Typ Dortmund‘	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia tomentosa + ‚Brabant‘	Silber-Linde

#### **Bäume 2. Ordnung (12 / 15 m - 20 m)**

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
Acer freemanii ‚Armstrong‘	Säulen-Rot-Ahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Spitzahorn ‚Cleveland‘
Acer platanoides ‚Emerald Queen‘	Spitzahorn ‚Emerald Queen‘
Acer platanoides ‚Olmsted‘	Spitzahorn ‚Olmsted‘

Acer platanoides 'Royal Red'	Spitzahorn 'Royal Red'
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Corylus columna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Quercus robur, 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Quercus robur 'F.Koster'	Säulen-Eiche 'Koster'
Quercus robur 'Typ Dila'	Säulen-Eiche 'Typ Dila'
Tilia cordata, 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Roelvo'	Winter-Linde 'Roelvo'
Ulmus-Hybride (Resista-Sorten) 'New Horizon'	Ulme
Ulmus-Hybride (Resista-Sorten) 'Lobel'	Ulme

### **Bäume 3. Ordnung (7 m - 12 / 15 m)**

Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roskastanie
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Crataegus grus-galli	Hahndorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Malus spec.	Zieräpfel in Arten und Sorten
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Tilia cordata, 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'

Nach Vorgabe des Leitfadens ist Pflanzgut desselben Herkunftsgebiets zu verwenden, also aus dem Oberrheingraben. Bei Gehölzarten, die dem Forstvermehrungs-gesetz, FoVG, unterliegen, gelten dagegen die in diesem Gesetz für die einzelne Gehölzart definierten Herkunftsgebiete. Diese Arten sind mit einem \* gekennzeichnet.

### **Begründung**

Die Auswahlliste der Gehölzarten wurde nach Vorgaben des Leitfadens "Gebietsheimische Gehölze" (LFU 2002) unter Annahme eines mäßig trockenen bis frischen, basenreichen Bodens erstellt. Als Auswahlkriterium wurden die Verwendungszwecke "Feldgehölz", "Feldhecke", "Allee / Baumreihe" und "Einzelbaum", nicht aber "Ufergehölz" und "Pioniergehölz" angenommen. Aufgrund von Erfahrungswerten wurden einige der Arten der entstehenden Liste ausgeschlossen, die wegen der besonderen Belastungsfaktoren des Stadtklimas hohen Ausfallrisiken unterliegen würden.

## **8.2. Nachrichtliche Übernahme**

### **Denkmalschutz**

Die Gebäude 3618 und 3619 sind aufgrund ihrer denkmalbegründenden konstruktiven Bauweisen und des teilweise äußeren Erscheinungsbildes mit originalen Fenstern zu erhalten. Nachträgliche Innenausbauten können herausgenommen werden. Eine objektverträglich, angepasste großräumige Nutzung ist anzustreben, wobei eine kleinteilige Nutzung als schwierig erachtet wird (Anlage Bau- und Kunstdenkmale Heidelberg- Rohrbach Regierungspräsidium Karlsruhe) (vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe 2012a und Regierungspräsidium Karlsruhe 2012b).

## **Archäologisches Kulturdenkmal**

Auf der Konversionsfläche Rohrbach-Hospital sind bislang nach Auskunft des Kurpfälzischen Museums keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Allerdings liegt unmittelbar nördlich des Areals eine römische Siedlung mit Gräberfeld, die als Listendenkmal 4 (Rohrbach) unter Denkmalschutz steht. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Römersiedlung sich auch noch auf den nördlichen Rand des Planungsgebietes erstreckt (Anlage Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Regierungspräsidium Karlsruhe). Sollten bei Erdarbeiten am nördlichen Rand der Konversionsfläche bisher unbekannte Kulturdenkmäler oder Teile davon entdeckt werden, ist deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen von öffentlichen Interesse

### **8.3. Hinweise**

#### **8.3.1. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden**

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

#### **8.3.2 Grundwasser**

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

#### **8.3.3 Energie**

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sowie der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energiekonzeption-Konversionsflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme. Das Plangebiet gehört zum Anschlussbereich der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015, Heidelberger Stadtblatt vom 23.12.2015). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Neubauten sind gemäß Gemeinderatsbeschluss zur Energie-Konzeption-Konversionsflächen grundsätzlich in Passivhausbauweise zu errichten und Dachflächen grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zu nutzen oder Driften für mindestens 25 Jahre zur Verfügung zu stellen.

Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Für eine zivile Nachnutzung der Bestandsgebäude sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte für den Zeitraum bis 2050 im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg abzustimmen.

#### **8.3.4 Straßenverkehrsfläche**

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 8.3.5 Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) vom 26.01.1950 im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

### 8.3.7 Lärmschutz

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können bei der Stadt Heidelberg) eingesehen werden

Im Bebauungsplan werden dort Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wo die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 sind für die Bereiche ohne Festsetzungen zu beachten.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

### 8.3.8 Artenschutz

Für die Verluste von Nistplätzen durch Baumfällungen und Abriss von Gebäuden müssen vor Baubeginn neue Nistkästen für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgebracht werden. An Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen. In die Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden sollte der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

### 8.3.9 Parkhaus

Der/die Antragsteller des vorgesehenen Parkhauses müssen auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachweisen, dass das Garagengebäude mit vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist.

### 8.3.10 Boden und Altlasten

In fast allen abgeteufte Sondierungen im Plangebiet wurde im Zuge von Erkundungsmaßnahmen eine Auffüllschicht angetroffen. In dieser Auffüllschicht wurden punktuell hohe Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 517,3 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung besteht im Sinne der Altlastenbearbeitung derzeit kein weiterer Handlungsbedarf, da keine akute Gefährdung über die Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht.

Anzumerken ist jedoch, dass bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen sind. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für die PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche des US-Hospital unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus dem Bereich der Auffüllschicht ist nur eingeschränkt verwertbar.

## **8.4. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO Baden-Württemberg)**

### **8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Nichtvollgeschosse (Staffelgeschosse) gemäß §2 Abs. 6 LBO BW, die zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen realisiert werden sollen, sind nur im Baufeld WA 5 und in den Baufeldern WA1, WA2, WA3 und WA 4 auf den südlich und westlich gelegenen Baufenstern zulässig.

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach zulässig.

Technische Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Außenwand einhalten und sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m bezogen auf die Dachhöhe zulässig, sofern eine umlaufende Attika in Verlängerung der Fassade von mindestens 1,5 m Höhe entlang aller Außenwände erstellt wird.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen.

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen sind notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden.

In den Gewerbe- und Mischgebieten ist nicht auszuschließen, dass bei den geplanten Gebäuden im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf dem Dach maschinentechnische Anlagen z.B. für Lüftungsanlagen oder Aufzüge erforderlich werden. Weiterhin können im Rahmen der Umsetzung des Energiekonzepts zudem Anlagen für die solare Energieerzeugung erforderlich werden. Damit diese Anlagen stadträumlich nicht wirksam werden, wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen für diese Gebäudeteile auf 3 m Höhe begrenzt. Zugleich sind die maschinentechnischen Anlagen einzuhausen; zu den Traufkanten sind mit maschinentechnischen Anlagen und Anlagen für solare Energieerzeugung Abstände von mindestens 3 m einzuhalten.

### **8.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

Pro Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten, den urbanen Wohngebieten und in den Mischgebieten dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses und nur in Zuordnung zum Eingangsbereich des Gewerbebetriebs bzw. der Arbeitsstätte angebracht werden.

In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

Allgemein unzulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb der Attika
- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen. Ausgenommen von den vorstehenden Vorschriften sind Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Schaufensterbeklebung oder –bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fensterfläche zulässig.

### **Begründung:**

Werbeanlagen sind Gestaltungselemente, die das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild ihrer Umgebung beeinflussen und für den Charakter einer Örtlichkeit mitbestimmen. Ziel der Örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen ist es, einer Anhäufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Baukörpern zu erreichen. Die Werbeanlagen sollen sich in ihrer Ausbildung, Anzahl, Lage, Farbwahl und Proportion in das Ortsbild einfügen. Form, Größe, Material und Farbe von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sich diese in der Fassade integriert und zum Bestandteil der Architektur des Gebäudes wird. Werbeanlagen haben sich nach Umfang, Art, Form, Gestaltung, Werkstoff, Farbe und Anordnung der Gebäudegestaltung anzupassen, an dem sie angebracht werden. Die Beschränkung auf die Anzahl der Werbeanlagen je vor Ort ansässiges Unternehmen und der Ausschluss von Fremdwerbung stellt sicher, dass der Informationsgehalt von Werbeanlagen und die privaten Interessen der vor Ort Tätigen gewahrt bleiben.

Die Höhe der Werbeanlagen ist abgestimmt auf die Lesbarkeit durch Fußgänger aus dem öffentlichen Raum. Zulässige Werbeanlagen auf Fassadenflächen sollen dabei auf Teile baulicher Anlagen beschränkt werden, die im Erdgeschossbereich von Gebäuden liegt. Die über das Erdgeschoss liegenden Fassaden sollen einheitlich frei von auf den Fassaden aufgetragenen Werbeanlagen bleiben, um die Architektur des Gebäudes hier nicht durch Werbeanlagen zu verstellen. Alternativ von auf den Fassaden angebrachten Werbeanlagen können diese auch rechtwinklig an Gebäuden angebracht werden. Die Wirkung auf die Fassaden ist bei rechtwinklig zur Fassade angebrachten Werbeanlagen nicht so groß, so dass diese bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden können, zumal neben der Höhe hier auch eine maximale Breite festgesetzt ist. Zudem soll für Fußgänger unterhalb der rechtwinklig an Fassaden angebrachten Werbeanlagen ein ausreichender Bewegungsraum verbleiben.

Großflächige Werbeanlagen besitzen aufgrund ihrer Dimension eine deutliche Fernwirkung, damit sie auch bei relativ hoher Geschwindigkeit wahrgenommen werden. Das Plangebiet ist von der geplanten und bestehenden Architektur als auch der städtebaulichen Struktur auf Fußgänger und Radfahrer sowie Anlieferverkehren ausgerichtet. Mit großflächigen Werbetafeln würden bauliche Anlagen in den Planbereich hineingetragen werden, die sichtverdeckend die Maßstäblichkeit des Raumes ändern, gestalterisch eine Unruhe in dem städtebaulichen Wechsel von Gebäuden und Freiräumen bringen und die angestrebte Harmonie stören.

Ähnliche Wirkungen gehen auch von Pylonen, Stelen und Fahnen aus. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Fahnen wird gewährleistet, dass Anzahl, Standort und Höhen einzelfallbezogen geprüft wird, wobei es keinen Anspruch auf eine Genehmigung gibt. Edelstahlmasten werden grundsätzlich ausgeschlossen, da die Oberflächen blenden können.

### **8.4.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig. Hecken und Mauern sind in den Vorgartenzonen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Lose Stein- /Materialschüttungen sind nicht zulässig

**Begründung:**

Die Festsetzungen sind notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden.

**8.4.4 Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen**

(Ermächtigungsgrundlage: § 37 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach § 37 LBO BW wird für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiet auf 0,7 Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

**Begründung:**

Für die Wohngebietsflächen im Hospital wird vorgeschlagen den Stellplatzschlüssel auf 0,7 festzusetzen, das bedeutet, dass 70% der erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden müssen. Es handelt sich hiermit um eine Mindestanforderung, der zukünftige Bauherr kann grundsätzlich auch mehr Stellplätze herstellen, muss aber mindestens diese Vorgaben erfüllen.

Die Stadt Heidelberg legt unter Berücksichtigung der örtlichen verkehrlichen Verhältnisse und aus Gründen der sparsamen Flächennutzung unter Gewährleistung von preiswertem Wohnraum gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept fest, dass die Stellplatzpflicht aus § 37 LBO für entsprechend eingeschränkt wird.

Voraussetzung für eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels sind zum einen, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Diese sind u.a.

- Gute Bedingungen für Nahmobilität (z.B. Radwege, Aufenthaltsqualität, Fußwege etc.)
- Gute ÖPNV-Erschließung

Diese Voraussetzungen sind im Gebiet gegeben.

Als weitere Maßnahme soll über ein Mobilitätskonzept die Kfz-Nutzung reduziert werden. Die Maßnahmen sind:

- Ausreichend gesicherte Abstellflächen für Fahrräder,
- Mobilitätsstationen mit Angeboten an Car-Sharing, Nextbike, Pedelecs und Lastenfahrräder,
- bedarfsgerechte Anzahl von gemeinsamen Transportfahrrädern, aber mindestens eins (Lastenfahrrad, Lastenpedelecs und/ oder Fahrradanhänger) pro Quartier,
- Zusammenfassung eines Teils der Stellplätze in der Quartiersgarage
- Depot für Paketdienste in der Quartiersgarage
- Angebote für Bewohner (übertragbares ÖPNV-Ticket, Carpooling etc.),
- Abschluss einer Verpflichtungserklärung mit den Bauherren über das Mobilitätskonzept.

**9. Verfahren****9.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Bezirksbeirat Rohrbach wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 09.01.2014 beteiligt.

Am 06.02.2014 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach - Hospital“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2014 im „Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

## 9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 9.2.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3. Abs. 1 BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 29.11.2017 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen eines Bürgerforums am 05.12.2017 in der Cafeteria der Heidelberger Werkstätten, Freiburger Str. 2, Heidelberg durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen vom 29.11.2017 bis einschließlich 08.01.2018 im Internet veröffentlicht und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

#### Bebauungsplanvorentwurf Stand 20.11.2017



Folgende Themen wurden seitens der Bürger im Bürgerforum und in den schriftlichen Stellungnahmen angesprochen:

- Verkehrskonzept

#### **Umgang mit der Anregung**

Das Verkehrskonzept wurde in Richtung einer verkehrsreduzierten Erschließung überarbeitet, Weiterhin wurde ein Mobilitätskonzept mit begleitenden Maßnahmen erarbeitet

- Einbeziehung der Stichstraße am südlichen Plangebietsrand

**Umgang mit der Anregung**

Die Stichstraße wurde aus dem Plangebiet heraus genommen, daher kann diese Straße unverändert bestehen bleiben

- Höhe Quartiersgarage und geplante Gebäude nicht höher als 3-4 Geschosse

**Umgang mit der Anregung**

Die Höher der Quartiersgarage wurde auf 4 Vollgeschosse reduziert, die überwiegende Anzahl der Wohngebäude ist mit maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt. Zusätzlich wurden Bereiche definiert, in denen kein Staffelgeschoss zulässig ist.

- weitgehender Erhalt der Bäume und des Grünbestandes

**Umgang mit der Anregung**

Die Bäume wurden auf die Möglichkeit zum Erhalt geprüft. Alle Bäume, die erhaltenswert sind und mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind werden erhalten. zusätzlich wird eine große Anzahl an Bäumen entlang der Verkehrsweg neue gepflanzt.

- Barrierefreiheit

**Umgang mit der Anregung**

Die Barrierefreiheit ist im Plangebiet im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. bei den Gebäudeplanungen sind die Vorgaben der Landesbauordnung maßgeblich. Darüber hinaus erstellt zum Beispiel die GGH bei ihren Neubauvorhaben sogenannte Barrierefrei-Plus-Wohnungen. Diese gehen über die Anforderungen hinaus, die die Landesbauordnung vorgibt, z.B. durch barrierefreie Terrassenzugänge, größere Bewegungsradien, bodengleiche Duschen etc. Über diesen GGH-Standard hinausgehende Anforderungen einzelner Mieter können im Regelfall auch im Nachgang umgesetzt werden.

- Es wird eine generelle Zulässigkeit, bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5m zur Hofseite angeregt.
- Anregung die TG-Überdeckung im Bereich der TG anstelle der vorgeschlagenen 1m auf 0,8m zu reduzieren
- Ein- und Ausfahrtbereich für die Tiefgarage sollen auf die Gebäudebreiten erweitert werden
- Flächen für Tiefgaragen sollen an den zu erwartenden Bedarf angepasst werden.
- Für das Baugebiet WA 6 wird aufgrund der Nähe zur Karlsruher-Straße und den damit verbundenem Straßenverkehrslärmemissionen eine Festsetzung als Mischgebiet anstelle Wohnnutzung, angeregt

**Umgang mit der Anregung**

Die Anregungen wurden durch Änderung der textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

- Für das Baugebiet WA 6 wird aufgrund der Nähe zur Karlsruher-Straße und den damit verbundenem Straßenverkehrslärmemissionen eine Festsetzung als Mischgebiet anstelle Wohnnutzung, angeregt

**Umgang mit der Anregung**

Die Anregung wurde durch Änderung der Festsetzung der baulichen Nutzung in Urbanes Wohngebiet berücksichtigt.

- Für das MI 1-Baugebiet wird eine gewerbliche Nutzung für das Erdgeschoss vorgeschlagen, somit soll ab dem 1 OG generelles Wohnen eingerichtet werden.

**Umgang mit der Anregung**

Die Anregung wurde durch Änderung der Festsetzung der baulichen Nutzung in Urbanes Wohngebiet berücksichtigt.

- Es wird angeregt, das MI 2-Baugebiet aufgrund der Straßenverkehrslärmemissionen der Karlsruher Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

**Umgang mit der Anregung**

Die Anregung wurde durch Änderung der Festsetzung der baulichen Nutzung in Urbanes Wohngebiet berücksichtigt.

- Die gemeinschaftlichen Fahrradabstellanlagen, welche in den Innenhöfen realisiert werden sollen, sollten mit Abstellanlagen auf privaten Vorzonen erweitert werden.

**Umgang mit der Anregung**

Der Anregungen wurde nicht gefolgt, da die Vorgartenzonen von Einbauten freigehalten werden sollen.

### 9.2.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4. Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 24.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen betreffen folgende Themen

Die Stellungnahmen wurden geprüft und soweit möglich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet

- Hinweis auf Archäologische Kulturdenkmale
- Änderung des FNP im Parallelverfahren
- Hinweis auf vorhandenen Vogelarten und diesbezügliche Maßnahmen
- Hinweis auf Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG
- Hinweis auf Kulturdenkmal außerhalb des Geltungsbereichs (römische Siedlung mit Gräberfeld nördlich des Plangebietes).
- Hinweis, dass Teilflächen des Hospital-Areals für eine künftige gewerbliche Nutzung geeignet sind, insbesondere im Bereich an der Karlsruher Straße angrenzt,
- Anregung möglichst viele Grünflächen und Baumbestand zu erhalten. Hinweis auf die vorhandenen Vogelarten, welche zum Teil auf der Vorwarnliste der Roten-Liste Baden-Württemberg stehen und somit in den neuen Bebauungsarten mitberücksichtigt werden sollten. Hierfür sollten an den neuen Gebäuden geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingerichtet werden. Im Zuge des Rückgangs der Insektenpopulation ist es wünschenswert die geplanten Grünflächen auch in dem Maße zu realisieren wie geplant.

**Umgang mit der Anregung:**

Die Bäume wurden auf die Möglichkeit zum Erhalt geprüft. Alle Bäume, die erhaltenswert sind und mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind werden erhalten. zusätzlich wird eine große Anzahl an Bäumen entlang der Verkehrsweg neue gepflanzt.

- Hinweis auf Begleiterscheinungen des Stadtbahnbetriebs (u.a. Lärmemissionen)

**Umgang mit der Anregung:**

Diese wurden in dem Schallschutzgutachten und den daraus resultierenden Festsetzungen berücksichtigt

- Hinweis auf Telekommunikationsanlagen der Telekom

**Umgang mit der Anregung:**

Die im Norden der Freiburger Straße verlaufene Leitung muss im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Planung zu mindestens im westlichen Teil in den künftigen Straßenraum verlegt werden.

- Hinweis auf bestehende und geplante Anlagen der Stadtwerke für Elektrizität und Gas- und Wasserversorgung sowie Fernwärme

**Umgang mit der Anregung:**

Die bestehende Fernwärmetrasse wurde durch ein Leitungsrecht gesichert. Zukünftige Leitungstrassen, die außerhalb der öffentlichen Flächen verlaufen, werden ebenfalls durch Eintragung von Leitungsrechten gesichert.

**Bebauungsplanentwurf Stand 12.04.2019****9.3 Offenlagebeschluss**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

**9.4 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

## 9.5 Satzungsbeschluss

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

## 10 Durchführung und Kosten

### 10.1 Bodenordnung

Im Plangebiet sind keine wesentlichen Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich, da die Fläche an die Stadt bzw. an städtische Gesellschaften verkauft wurde. Es müssen teilweise neue Grundstücke gebildet werden und Grundstücksgrenzen an Straßenverkehrsflächen angepasst werden.

### 10.2 Kosten

Die bisherigen, für Gutachten aufgewendeten Kosten betragen ca. 220.000 €. In dieser Summe sind die Planungskosten für den städtebaulichen Entwurf, das Lärmgutachten, der Umweltbericht, das Fledermausgutachten, das bio-ökologische Gutachten und der geotechnische Bericht enthalten. Es wurden nicht die Kosten berücksichtigt, die bereits im Rahmen des Masterplans und den Vorbereitenden Untersuchungen entstanden sind.

### 10.3 Verzeichnis der Gutachten

- WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, April 2019
- Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausgutachten, Juli 2014
- bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, November 2014
- Spang.Fischer.Natzschka.GmbH, Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB vom April 2019
- Spang.Fischer.Natzschka.GmbH, Überprüfung der artenschutzrechtlichen Situation vom Mai 2017
- Verkehrserschließung Hospital R+T Ingenieure, April 2019
- Mobilitätskonzept zur Entwicklung des Hospital-Areals, StetePlanung, April 2019

## 11. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

11.1 Berücksichtigung der Umweltbelange  
(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

11.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

11.3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten  
(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

## B Umweltbericht

siehe eigenständiges Dokument