

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0247/2019/BV**

Datum:  
26.08.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach Felix-  
Wankel-Straße 17-21**  
**hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 28. Oktober 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	17.09.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Rohrbach	01.10.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.10.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss und der Bezirksbeirat Rohrbach empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 12.08.2019 zu.*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Felix-Wankel-Straße 17 - 21“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 12.08.2019.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.*
- 5. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Begründung und der Gutachten (Anlage 06 - 08 zur Drucksache).*
- 6. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.08.2019 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung von drei Wohngebäuden mit 20% preisgebundenem Wohnen geschaffen werden. Die vorgesehene Nutzungsart Wohnen ist nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan auf den dafür vorgesehenen Grundstücken nicht möglich, so dass der Bebauungsplan durch den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt werden soll. Aufgrund der Zeitschiene wird ausnahmsweise der Bezirksbeirat erst nach dem Bau- und Umweltausschuss beteiligt.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2019

### 18 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach Felix-Wankel-Straße 17-21 hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0247/2019/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt. Es werden keine Befangenheiten angezeigt.

Er teilt mit, dass der Bauträger Conceptaplan und Kalkmann Wohnwerte GmbH & CO. KG an die Stadtverwaltung herangetreten sei. Es liege eine Baugenehmigung für 2 Wohngebäude und ein Gewerbegebäude vor. Es sei glaubhaft versichert worden, dass es seit längerer Zeit schwierig sei Gewerbeflächen an dieser Stelle zu vermarkten, jedoch die Nachfrage nach Wohnraum und besonders nach preiswertem Wohnraum eklatant gestiegen sei. Anstelle des genehmigten Gewerbegebäudes solle nun ebenfalls ein Wohngebäude errichtet werden. Dafür biete der Bauträger an, preisgebundenen Wohnraum in einem Umfang zu schaffen, wie er sich nach dem Baulandmanagementbeschluss rechnerische für die drei Gebäude ergeben würde, obwohl für die beiden genehmigten Wohngebäude der Baulandmanagementbeschluss nicht anwendbar sei. Die gewünschte Änderung von Gewerbe nach Wohnen entspreche nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Da der Baubeginn bereits erfolgt sei, sei ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren erforderlich. Der Bezirksbeirat Rohrbach werde aus Zeitgründen ausnahmsweise erst nach dem Bau- und Umweltausschuss beteiligt.

Er informiert über die angekündigten Sachanträge von Bündnis 90/Die Grünen und SPD und erteilt den Antragstellern das Wort.

Stadtrat Michelsburg stellt für die SPD-Fraktion den **Antrag**:

1. Der Anteil des mitpreisgebundenen Wohnraumes soll den beiden östlichen Baukörpern ist von 20% auf 25% erhöht werden.
2. Es soll geprüft werden, ob es realisierbar ist, den flächenmäßigen Anteil der Photovoltaikanlage auf den Flachdächern von 40% auf 80% zu erhöhen.

Zur Begründung trägt er vor, dass eine Steigerung des Anteils auf 25 % möglich sein sollte. Da man mitten im Projekt sei, verzichte man darauf einen Anteil von 30 % zu verlangen. Photovoltaik-Anlagen im geforderten Umfang sollten ebenfalls möglich sein. Eine genossenschaftliche Nutzung gebe den Eigentümer auch einen Teil der hohen Kosten zurück. Darüber hinaus wünsche man eine artenschutzrechtliche Aufwertung.

Stadtrat Steinbrenner stellt für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen den **Antrag**:

1. Die Regelungen für geförderten Wohnraum in den Durchführungsvertrag zu übernehmen.
2. Mit den Vorhabenträgern über die Übernahme einer Verpflichtung, Photovoltaik-Anlagen umzusetzen zu verhandeln (beispielsweise Mieterstrommodell unter Einbeziehung eines lokalen Stromversorgers wie die Heidelberger Energiegenossenschaft oder die Stadtwerke).
3. Die Planung der Außenanlagen zu überarbeiten, um die Sicherheit für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen im Bereich der Felix-Wankel-Straße zu erhöhen (beispielsweise Verbreiterung Gehweg).

Der Antrag gehe in eine ähnliche Richtung. Man habe mit dem Vorhabenträger gesprochen, auch weil das Verfahren beschleunigt ablaufe und man schnell Lösungen suchen müsse. Die Schaffung von Wohnraum werde begrüßt, man erkenne das Angebot zur Schaffung von preisgebundenem Wohnraum über das geforderte Maß an, das Angebot wolle man nicht durch noch höhere Forderungen bestrafen. Es sei laut Vorlage bereits geplant, dies in den Durchführungsvertrag aufzunehmen, dies wolle man nur noch einmal festlegen. Bezüglich der Photovoltaik-Anlage und der Aufwertung des Artenschutzes könne man sich dem Antrag der SPD-Fraktion anschließen. Aus dem Bezirksbeirat gebe es die Rückmeldung, dass es an dieser Stelle schon lange ein verkehrliches Problem gebe. Hier solle das Projekt mit Blick auf die Sicherheit des Fuß- und Radverkehr überarbeitet werden.

Erster Bürgermeister Odszuck trägt vor, dass der Anteil des angebotenen preisgebundenen Wohnraums etwa  $\frac{3}{4}$  der hinzukommenden Fläche ausmache. Eine Photovoltaik-Anlage begrüße er. Nicht nur das Thema Gestaltung der Außenflächen, sondern auch die artenschutzrechtliche Wertigkeit sollen angerissen werden. Auch der Übergang zum öffentlicher Raum sei bereits angesprochen worden, daran könne weiter gearbeitet werden.

In der anschließenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Schenk, Stadträtin Markgraf, Stadträtin Dr. Röper, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Michelsburg.

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Vorhaben werde besonders in Hinblick auf gebundenen Wohnraum begrüßt. Die Verwaltung habe schon viel vorgearbeitet in Richtung Ökologie. Eine Erhöhung der Photovoltaik werde die Flächen für eine Dachbegrünung reduzieren.
- Vorabgespräche von Gemeinderatsfraktionen mit Vorhabenträgern seien zweischneidig, da man in die Verhandlungen der Verwaltung eingreife.
- Warum unterliegen die beiden Wohngebäude nicht dem Wohnraumentwicklungsprogramm?
- Warum werde der Bezirksbeirat erst nach dem Bau- und Umweltausschuss gehört? Die Sitzung finde bereits in 2 Wochen statt.
- Der Gehweg sei zu schmal und unübersichtlich. Hier müsse in jedem Fall etwas passieren.
- Wenn der Bauträger so viel biete, verdiene er offenbar noch genug, dann sei auch mehr möglich.
- Man könne die wirtschaftliche Situation nicht beurteilen, und wolle Einsparungen an der Qualität oder noch höhere Preise für die Wohnungen auf dem freien Markt vermeiden. Es sei keine Selbstverständlichkeit, dass hohe Preise ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt bedeuten.
- Dieses Vorhaben sei im Sinne des Zieles vermehrt Wohnraum zu schaffen außerordentlich positiv zu bewerten und ein wirklich gutes Projekt für Heidelberg. Daher solle man mit den Forderungen zurückhaltend sein und dieses Projekt nicht zerreden.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass das Baulandprogramm nur dort greife, wo Baurecht neu geschaffen werde. Das sei hier nur bei der geplanten Umwandlung der Gewerbefläche der Fall, nicht für die genehmigten Wohngebäude. Der Vorhabenträger biete hier im Ergebnis eigentlich einen deutlich höheren Anteil als 30 % an. Für höhere Forderungen sehe er keine rechtliche Grundlage.

Die Beratung im Bezirksbeirat sei hier nur deshalb ausnahmsweise nach dem Bau- und Umweltausschuss vorgesehen, weil das Vorhaben bereits im Bau sei. Werde dem Änderungswunsch nicht gefolgt, werde das genehmigte Gewerbegebäude gebaut. Sollten in der Sitzung des Bezirksbeirates Anregungen gegeben werden, könnten diese in der Sitzung des Gemeinderates berücksichtigt werden.

Bezüglich der Freiflächen sei man bereits mit dem Vorhabenträger im Gespräch, der Gehweg werde breiter werden.

Stadtrat Zieger stellt folgenden **Antrag**:

Der Anteil des mietpreisgebundenen Wohnraumes soll auf 30% erhöht werden.

Er begründet dies damit, dass dies das für den laufenden Haushalt beschlossene Ziel sei.

Erster Bürgermeister Odszuck weist darauf hin, dass bei Anwendung des Prozentsatzes auf die Flächen, für die erstmals Wohnraum entstehen, im Ergebnis der Anteil preisgebundenen Wohnraum drastisch reduziert werde. 30 % der Fläche seien etwa 420 Quadratmeter. Das vorliegende Angebot für die betroffene Fläche liege deutlich über diesem Prozentsatz. Er könne die Wünsche des Gremiums lediglich als Arbeitsauftrag mitnehmen. Es müssen ein Konzept geben, dem man folge, man könne nicht nach Gutdünken Forderungen erheben und Vorhabenträger unterschiedlich behandeln.

Nach kurzer Diskussion im Gremium schlägt Erster Bürgermeister Odszuck einen modifizierten Antrag vor. Dem stimmen Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Steinbrenner und Stadtrat Zieger zu.

Stadtrat Steinbrenner stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung**:

Die Punkte sollen getrennt zur Abstimmung gestellt werden.

Nach dem dieser Antrag allseitige Unterstützung erhält stellt Erster Bürgermeister Odszuck folgenden modifizierten **Antrag** jeweils einzeln zur Abstimmung.

Artenschutz in der Außenanlage und ein breiterer Gehweg sollen mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen**

Der Anteil von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern soll möglichst hoch auf mindestens 65 % erhöht werden und in ein genossenschaftliches Modell oder WEG Modell an die Eigentümer übergeben werden.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 09:00:06 Stimmen**

Es sollen Verhandlungen mit dem Vorhabenträger geführt werden mit dem Ziel, mehr als 20% preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 06:02:06 Stimmen**

Erster Bürgermeister Odszuck stellt abschließend den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit den oben beschlossenen Ergänzungen zur Abstimmung:

**Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Bezirksbeirat Rohrbach und dem Gemeinderat folgenden Beschluss (**Ergänzungen fett dargestellt**):*

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 12.08.2019 zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Felix-Wankel-Straße 17 - 21“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 12.08.2019.*
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.*
5. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Begründung und der Gutachten (Anlage 06 - 08 zur Drucksache).*
6. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.08.2019 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
7. **Artenschutz in der Außenanlage und ein breiterer Gehweg sollen mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.**
8. **Der Anteil von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern soll möglichst hoch auf mindestens 65 % erhöht werden und in ein genossenschaftliches Modell oder WEG Modell an die Eigentümer übergeben werden.**
9. **Es sollen Verhandlungen mit dem Vorhabenträger geführt werden mit dem Ziel, mehr als 20% preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.**

gezeichnet  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

## Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 01.10.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirats Rohrbach vom 01.10.2019

### 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach Felix-Wankel-Straße 17-21 hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0247/2019/BV

Die stellvertretende Vorsitzende Greßler macht auf die geänderte Beschlussempfehlung durch den Bau- und Umweltausschuss aufmerksam.

Anschließend fragt Sie die Befangenheit der Bezirksbeiratsmitglieder ab. Nachdem sich niemand für befangen erklärt, geht Herr Schneider vom Stadtplanungsamt auf die Vorlage ein und erläutert insbesondere die Punkte 7 bis 9 der Beschlussempfehlung, da diese die Ergänzungen des Bau- und Umweltausschusses beinhalten. Im Anschluss teilen einige Mitglieder des Gremiums ihre Fragen und Anregungen bezüglich des Bauvorhabens mit.

Es melden sich zu Wort: Kinderbeauftragter Bork, stellvertretender Kinderbeauftragte Dr. Jahnke, Bezirksbeirätinnen Konrad, Weber, Weidenheimer und Ziegler sowie die Bezirksbeiräte Knauber, Wolfin und Dr. Boller.

Folgende Bedenken und Ergänzungen zur Beschlussempfehlung werden vorgetragen:

- Der Schwerlastverkehr der durch die Felix-Wankel Straße fahre, sei in der schalltechnischen Untersuchung ungenügend berücksichtigt worden.
- Die Ausfahrt der Tiefgarage auf die bereits sehr stark frequentierte Felix-Wankel-Straße, erhöhe die Unfallgefahr.
- Bestehe die Möglichkeit die Ausfahrt der Tiefgarage noch zu verändern?
- In der Fabrikstraße seien für die schalltechnische Untersuchung 50 Kilometer pro Stunde (km/h) angegeben, dabei handle es sich derzeit um eine 30iger Zone. Wie komme die Änderung zustande, was habe diese zu bedeuten?
- Es solle gewährleistet sein, dass die zu pflanzenden Bäume entsprechend der örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgewählt werden, damit nicht in wenigen Jahren erste Schäden des Gehweges durch Baumwurzeln entstünden.
- Welches Konzept sei für die Vergabe des bezahlbaren Wohnraums vorgesehen?
- Welche Wohnungen seien für die Aufnahme in das Konzept des bezahlbaren Wohnens vorgesehen? Sinnvoll sei, sowohl kleinere als auch größere Wohnungen auszuwählen. Könne darauf Einfluss genommen werden?
- Zur besseren Verständlichkeit solle unter Punkt acht der Beschlussempfehlung aufgenommen werden, dass es sich um 65 Prozent der Dachflächen handle. Man könnte ansonsten annehmen es handle sich um 65 Prozent des Bedarfs.
- Die Erweiterung des Gehweges auf 2,50 Meter solle als Ergänzung zur Beschlussempfehlung aufgenommen werden. Diese sei aus Sicherheitsgründen an dieser Stelle zwingend erforderlich.

Herr Schneider teilt mit, dass er die Fragen und Anregungen aufnehmen und entsprechend überprüfen werde. Konkret sagt er zu, die Angaben der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Schwerlasttransport und die Geschwindigkeitsangaben in der Felix-Wankel beziehungsweise Fabrikstraße zu überprüfen.

Des Weiteren werde er die Anregung bezüglich der Bepflanzung an das entsprechende Fachamt beziehungsweise die Vorhabenträgerin weiterleiten. Die Richtlinien für die Vergabe des bezahlbaren Wohnraums werde er nachreichen und er werde prüfen, ob es Möglichkeiten gebe, Einfluss auf die Auswahl der Wohnungsgröße zu nehmen.

Grundsätzlich wird im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan immer wieder die sehr problematische Verkehrssituation in der Felix-Wankel-Straße angesprochen. Durch die Ansiedlung von Gewerbeeinheiten, habe der Schwerlast- und Durchgangsverkehr enorm zugenommen. Dies sei in einer Wohnstraße sowie vor dem Hintergrund, dass sich in der Straße eine Schule befinde, nicht hinnehmbar. Die geplante Ausfahrt der Tiefgarage auf die Felix-Wankel-Straße stelle eine weitere Verschlechterung der Sicherheitslage an dieser Straße dar.

Nachdem es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, stellt die stellvertretende Vorsitzende Greßler die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit den Ergänzungen des Bau- und Umweltausschusses sowie den Ergänzungen durch den Bezirksbeirat Rohrbach zur Abstimmung.

#### **Beschlussempfehlung des Bezirksbeirats Rohrbach:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss (Ergänzungen des Bau- und Umweltausschusses fett; Ergänzungen des Bezirksbeirats Rohrbach fett und unterstrichen dargestellt):*

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 12.08.2019 zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Felix-Wankel-Straße 17 - 21“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 12.08.2019.*
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.*
5. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Begründung und der Gutachten (Anlage 06 - 08 zur Drucksache).*
6. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.08.2019 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
7. ***Artenschutz in der Außenanlage und ein breiteres Gehweg (2,50 Meter) sollen mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.***
8. ***Der Anteil von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern soll möglichst hoch auf mindestens 65 % der Dachflächen erhöht werden und in ein genossenschaftliches Modell oder WEG Modell an die Eigentümer übergeben werden.***



9. ***Es sollen Verhandlungen mit dem Vorhabenträger geführt werden mit dem Ziel, mehr als 20 % preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.***

Außerdem werden folgende Arbeitsaufträge festgehalten:

- Prüfung der schalltechnischen Untersuchungen
- Weitergabe der Anregung zur Bepflanzung
- Nachreichung der Richtlinien „bezahlbarer Wohnraum“
- Prüfung der Auswahl von möglichen Wohnungsgrößen beim preisgebundenem Wohnen

**gezeichnet**  
Isolde Greßler  
stellvertretende Vorsitzende

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

## Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2019

### 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach Felix-Wankel-Straße 17-21 hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0247/2019/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner informiert über die in Bau- und Umweltausschuss sowie im Bezirksbeirat Rohrbach zusammengetragenen Änderungswünsche und verweist auf die daraufhin getroffene Vereinbarung mit dem Vorhabenträger, die als Tischvorlage (Anlage 11 zur Drucksache 0247/2019/BV) verteilt wird.

Die darin enthaltenen Vereinbarungen entsprechen den Wünschen aus den Ausschüssen.

**Stadtrat Zieger** bringt erneut seinen **Antrag** aus dem Bau- und Umweltausschuss ein:

Der Anteil des mietpreisgebundenen Wohnraumes soll auf 30% erhöht werden.

In der folgenden Diskussion wird klargestellt, dass der Antrag der LINKEN rechtlich so nicht zulässig sei.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner und Erster Bürgermeister Odszuck erklären, dass das eine Gebäude, für das man überhaupt nur eine Mietpreisbindung fordern könne, durch freiwillige Bindung des Vorhabenträgers bereits zu 70 % gebunden werde. Eine Abstimmung und Annahme des LINKEN-Antrags würde sogar eine Reduzierung der Mietpreisbindung bedeuten.

Es folgt eine Diskussion im Gremium über mögliche Verpflichtungen, Rechte und Forderungen.

**Stadträtin Prof. Dr. Schuster** meldet sich zur **Geschäftsordnung** und erklärt, dass der Antrag der LINKEN durchaus zulässig sei, solange sich 30 % - ausgehend von der Gesamtfläche aller drei Gebäude - in dem einen Gebäude theoretisch ermöglichen ließen.

**Stadträtin Mirow** korrigiert daraufhin den **Antrag**:

Die Stadt soll mit dem Vorhabenträger verhandeln mit dem Ziel, für das 3. Gebäude einen Anteil von mietpreisgebundenen Wohnraumes in Höhe von 90 % zu erreichen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner lässt über den oben genannten **modifizierten Antrag** der LINKEN abstimmen:

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 3 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen**

Anschließend ruft er den **Beschlussvorschlag** des Bau- und Umweltausschusses und des Bezirksbeirats Rohrbach zur **Abstimmung** auf:

**Beschluss des Gemeinderates** (Ergänzungen **fett** dargestellt):

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 12.08.2019 zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Felix-Wankel-Straße 17 - 21“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 12.08.2019.*
4. *Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.*
5. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Begründung und der Gutachten (Anlage 06 - 08 zur Drucksache).*
6. *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.08.2019 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*
7. **Artenschutz in der Außenanlage und ein breiterer Gehweg (möglichst 2,50 Meter) sollen mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.**
8. **Der Anteil von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern soll möglichst hoch auf mindestens 65 % der Dachflächen erhöht werden und in ein genossenschaftliches Modell oder WEG Modell an die Eigentümer übergeben werden.**
9. **Es sollen Verhandlungen mit dem Vorhabenträger geführt werden mit dem Ziel, mehr als 20 % preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.**

**Außerdem werden folgende Arbeitsaufträge festgehalten:**

- **Prüfung der schalltechnischen Untersuchungen**
- **Weitergabe der Anregung zur Bepflanzung**
- **Nachreichung der Richtlinien „bezahlbarer Wohnraum“**
- **Prüfung der Auswahl von möglichen Wohnungsgrößen beim preisgebundenem Wohnen**

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung 1*

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die CONCEPTAPLAN Baubetreuungs- und Vertriebsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mit beschränkter Haftung (mbH) hat die Grundstücke Felix-Wankel-Straße 17-21 erworben. Der Grundstückseigentümerin liegt eine Baugenehmigung vom 13.11.2018 vor, die zwei Wohngebäude sowie eine Gewerbeeinheit auf einer gemeinsamen Tiefgarage umfasst (siehe Lageplan zur Baugenehmigung genehmigt am 13.11.2018). Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Durch Vermarktungsschwierigkeiten der Gewerbeeinheit und einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum soll der fast baugleiche Gewerbebaukörper als Wohngebäude errichtet werden. Das geplante Vorhaben entspricht bezüglich der Art der Nutzung nicht dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs" aus dem Jahr 2008, der in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Mit Schreiben vom 15. April 2019 wurde gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren durch CONCEPTAPLAN gestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben. Es handelt sich nicht um ein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete nicht betroffen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird in diesem Verfahren abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß der Heidelberger Leitlinien zur Bürgerbeteiligung wurde aufgrund eines ambitionierten Zeitplanes zur Umsetzung durch die Vorhabenträgerin verzichtet (siehe Erklärung Anlage 04). Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage.

### **2. Konzeption des Vorhabens**

Das Vorhaben umfasst drei 4-geschossige Wohngebäude zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses mit insgesamt 73 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 92 Stellplätzen.

Für die beiden östlichen Baukörper und die Tiefgarage liegt eine Baugenehmigung vom 13.11.2018 vor, die den Bau der beiden östlichen Wohngebäude ohne Einschränkungen ermöglicht. Die hier geplanten und bereits genehmigten Wohnungen unterliegen nicht den Regelungen des Wohnungsentwicklungsprogramms der Stadt Heidelberg zur Bereitstellung von mietpreisgebundenem Wohnraum. Der Vorhabenträger hat sich jedoch bereit erklärt, die entsprechenden Regelungen zur Erstellung von gebundenem Wohnraum für das gesamte Vorhaben zu erfüllen. Insgesamt entstehen circa 5.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 20% davon und damit circa 1.100 m<sup>2</sup> im mietpreisgebundenem Segment (siehe Erklärung Anlage 04).

In den beiden westlichen Gebäuden sind jeweils 20 beziehungsweise 22 Wohneinheiten, in dem östlichen Gebäude circa 31 Wohneinheiten geplant, sodass insgesamt circa 73 Wohneinheiten entstehen. Bei den Wohnungsgrößen wird eine Bandbreite von 2-Zimmerwohnungen (circa 50 - 65 m<sup>2</sup>), 3-Zimmerwohnungen (circa 70 – 95 m<sup>2</sup>) bis zu 4- und 5-Zimmerwohnungen (circa 100 bis zu 180 m<sup>2</sup>) angeboten.

Die trapezförmigen Baukörper sind so konzipiert, dass Terrassen, Balkone und Freiräume sich nach Süden öffnen und die Freibereiche "keilförmig" zwischen den Gebäuden liegen. Damit wird zur ruhigeren Südseite eine hohe Wohn- und Freiraumqualität gewährleistet. Zur Felix-Wankel-Straße hingegen wirken die Baukörper abschirmender, hier sind Zugänge, Tiefgaragenzufahrt, Fahrradstellplätze und straßenbegleitende Bäume angeordnet. Die 3 vorgesehenen Baukörper sind circa 15 - 24 Meter breit und circa 25 - 36 Meter tief.

Die Grundrissgestaltung wurde hinsichtlich der Schallschutzerfordernisse optimiert. Insbesondere aufgrund des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums, des gegenüberliegend festgesetzten Gewerbes und den Verkehrsimmissionen in der Felix-Wankel-Straße sind entlang der Felix-Wankel-Straße und entlang von Teilbereichen der westlichen Grundstücksseiten keine offenbare Fenster von Schlafräumen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt liegt an der westlichen Grundstücksgrenze und erfolgt zur Felix-Wankel-Straße. Fahrradstellplätze werden an den Eingangsbereichen, zwischen den beiden westlichen Gebäuden und im Süden an der Grundstücksgrenze angeordnet. Zusätzlich sind in der Tiefgarage Fahrradstellplätze und weitere Abstellräumen vorgesehen. Insgesamt werden knapp 150 Fahrradstellplätze bereitgestellt.

Die Baugrundstücke im Bereich des Vorhabens sind derzeit vollständig geräumt. Mit Ausnahme der "Vorgartenbereiche" sowie der Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen wird das Vorhabengrundstück durch die erforderliche Tiefgarage unterbaut. Insgesamt stehen circa 15 % der Grundstücksfläche als nicht unterbaute, natürliche Vegetationsflächen zur Verfügung, circa 50 % der Grundstücksfläche sind im Bereich der Tiefgarage intensiv begrünt und zusätzlich sind die Dachflächen der Gebäude extensiv begrünt soweit sie nicht für zum Beispiel Solaranlagen genutzt werden.

Die geplante Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption beinhaltet insbesondere folgende Maßnahmen:

- Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Felix-Wankel-Straße,
- Vegetationsflächen und Gestaltung der Eingangszone zur Felix-Wankel-Straße
- begrünte Gartenlandschaft konzipiert mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Rasen- und Wiesenflächen, Spielbereiche für Kinder oder Rückzugsorte zum Entspannen.
- Dachbegrünung der obersten Geschosse mit einer extensiven Begrünung,
- Grundstückseinfriedungen zum Beispiel durch Hecken und Pflanzstreifen.

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vollständig erschlossen.

### **3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Durch das Vorhaben wird die Wohnungsbauentwicklung auf dem Gelände "Quartier am Turm" städtebaulichen aufgegriffen.

Als Gebietsart soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 16 Meter. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück und dessen Umgebung.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplans modifiziert. Die überbaubare Grundfläche wird entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,7 auf 0,4 reduziert. Die Geschossflächenzahl wird von ursprünglich 1,2 auf 1,4 erhöht. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl Obergrenzen nach § 17 BauNVO wurden bereits bei der Gebietsentwicklung "Quartier am Turm" für weite Flächen des Gebietes praktiziert. Auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Zielvorgaben hinsichtlich eines flächensparenden Bauens, einer verträglichen urbanen Dichte, der effektiven Nutzung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie des öffentlichen Nahverkehrs in dieser besonderen Situation umgesetzt werden.

Trotz der teilweisen Überschreitung der Vorgaben der BauNVO sind Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung sowie eine hochwertige Qualität der Wohnungen und der wohnungsbezogenen Außenbereiche und Freiräume gewährleistet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche greift die bisherige Festsetzung auf.

Im Einmündungsbereich der Felix-Wankel-Straße / Franz-Kruckenbergs-Straße wird auf die Festsetzung der ursprünglichen Baulinie zugunsten einer Baugrenze verzichtet. Hier soll zugunsten der Fassadengliederung und der Möglichkeit von geringfügigen Vor- und Rücksprüngen, insbesondere für Balkone eine größere Flexibilität ermöglicht werden. Mit der Stellung der drei trapezförmigen Baukörper wird das städtebauliche Ziel einer Raumkante zur Franz-Kruckenbergs-Straße erreicht.

Die Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe für allgemeine Wohngebiete darf im Bereich der trapezförmig zulaufenden Bauweise verringert werden.

Die geringeren Abstandsflächen zwischen den geplanten Gebäuden des Vorhabens resultieren aus dem städtebaulichen Ziel eine durchgängige Zeilenbebauung zu vermeiden. Gleichfalls soll durch ein "Zusammenrücken" der Baukörper zur Felix-Wankel-Straße die städtebaulich gewünschte urbane Dichte und eine gewisse Abschirmung zur nördlich gelegenen Erschließung erreicht werden. Zur ruhigeren Südseite hingegen "öffnen" sich die Baukörper zugunsten von Aufenthalts-, Frei- und Spielbereichen. In diesen Bereichen werden die Abstandsflächen eingehalten. Aus den genannten städtebaulichen Gründen soll entsprechend § 9 Absatz 1 Ziffer 2a BauGB an maximal 2 Stellen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen werden. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung sind auch an den genannten Stellen gewährleistet.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht vor, dass die PKW-Stellplätze in Tiefgaragenstellplätze untergebracht werden. Die Zufahrt der Tiefgarage wird auf eine Stelle abseits des Kurven- und Einmündungsbereichs beschränkt.

Für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und der Tiefgarage ist eine Überschreitung nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen mit einer intensiven Dachbegrünung gestaltet werden.

Die erforderlichen Spielplatzflächen sollen im ruhigen, verkehrsabgewandten, rückwärtigen, Bereich des Grundstücks hergestellt werden.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund von Bodenverunreinigungen aus der vorangegangenen Nutzung nicht auf den Grundstücken des Vorhabens versickert werden. Es werden Festsetzungen zur Materialwahl von Dacheindeckungen, die das Ausschwemmen von Metallen in den Boden und in das Grundwasser vermeiden, sowie zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten und vogelfreundlichem Glas getroffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der Felix-Wankel-Straße werden von 6 auf 9 erhöht, insgesamt sind 14 Baumpflanzungen festgeschrieben. Die festgesetzte Dachbegrünung, auf dem Hausdach ist eine Mindestsubtrathöhe von 10 Zentimeter (cm) und auf der Tiefgarage von 50 cm festgesetzt. Im Bereich der Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist die Substrathöhe auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie ist zulässig. Es sollen 60% der Flachdächer begrünt werden und 40% mit einer Photovoltaikanlage bestückt werden.

Es werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen und Abfallbehältern getroffen.

#### **4. Durchführungsvertrag**

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche § 12 BauGB). Dieser ist noch zu verhandeln. Der voraussichtliche Inhalt wird im Wesentlichen sein:

- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, innerhalb einer definierten Frist,
- Konzept der Barrierefreiheit
- Abstimmungen zu Gestaltungsfragen
- Regelungen zum Artenschutz
- Vertragsstrafen

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

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit ist ein Konzept der Barrierefreiheit als Anlage des noch zu schließenden Durchführungsvertrages zu vereinbaren. Bei der Erstellung des Konzepts wird der Beirat von Menschen mit Behinderungen einbezogen.

## 6. Beteiligung des Bezirksbeirates

In Hinblick auf den Baufortschritt des Vorhabens, mit dem neuer Wohnraum geschaffen werden soll, wurde eine Zeitkette aufgestellt, in der der Bezirksbeirat ausnahmsweise nach der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beteiligt wird.

## 7. Kosten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Stadt. Die Planungskosten werden vom Investor getragen. Ein entsprechender Planungsvertrag wurde geschlossen.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5,6	+	Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen
WO 2		<b>Ziel/e:</b> Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf preisgünstigen Mietwohnungsmarkt <b>Begründung:</b> Es wird ein 20% der Wohnungen im preisgebundenen Segment bereitgestellt
SL 13		<b>Ziel/e:</b> Dichte Bauformen <b>Begründung:</b> Es ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck



**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplan, Stand 12.08.2019
02	Entwurf des Bebauungsplans, Stand 12.08.2019
03	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 12.08.2019
04	Lageplan zur Baugenehmigung genehmigt am 13.11.2018
05	Erklärung Vorhabenträger vom 08.08.2019
06	Schalltechnische Untersuchung vom 13.08.2019
07	Umwelttechnische Untersuchung des Bodenmaterials vom 04.12.2017
08	Baugrundgutachten vom 26.06.2018
09	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 17.09.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019</b>
10	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 17.09.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2019</b>
11	Erklärung des Vorhabenträgers vom 17.10.2019 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2019)</b>