

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0441/2019/BV

Datum:
03.12.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Rohrbach Hospital"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	11.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan Rohrbach Hospital abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- *Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Rohrbach Hospital in der Fassung vom 15.11.2019 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat nimmt die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2019 zustimmend zur Kenntnis (Anlage 04 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

In den Unterlagen, Gutachten und Stellungnahmen werden folgende umweltrelevanten Themen behandelt: Die Inhalte sind in die Abwägung und in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Schutzgut	Thematischer Bezug
<i>Tiere</i>	<i>Lichtimmissionen, Nistgelegenheiten, Jagdreviere (Vögel, Insekten, Reptilien, Fledermäuse)</i>
<i>Pflanzen</i>	<i>Gestaltung der Grünflächen, Verwendung heimischer Pflanzen, Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung</i>
<i>Boden</i>	<i>Geotechnik, Altlasten, Versiegelung, Kampfmittel</i>
<i>Wasser</i>	<i>Wasserschutzgebiet, Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung, Entwässerung</i>
<i>Biologische Vielfalt</i>	<i>Ausgleichsmaßnahmen, Arten- und Biotopschutz</i>
<i>Mensch</i>	<i>Schallschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Anlagenlärm)</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Denkmalschutz</i>
<i>Klima, natürliche Ressourcen</i>	<i>Erneuerbare Energien, Solarenergie, Kleinwindanlagen, Fernwärme</i>

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige Kosten Ergebnishaushalt	circa 200.000 €
• einmalige / laufende Kosten Finanzhaushalt Erschließungsaufwand noch offen, erst im Laufe des Planungsprozesses bezifferbar	0 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion	
Folgekosten:	
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten ist derzeit noch nicht möglich.	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der Konversionsfläche Hospital. Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Rohrbach Hospital, kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung:

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“ schafft die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der Konversionsfläche in Rohrbach. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 9 Hektar.

Das Plangebiet ist von der militärischen Nutzung freigegeben und wurde im Jahr 2013 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Zwischenzeitlich hat die Stadt Heidelberg zusammen mit der Städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) und der Konversionsgesellschaft Heidelberg (KGH) die Fläche erworben. 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 Wettbewerbssieger, das Büro Hähning und Gemmeke aus Tübingen, hat zusammen mit dem Landschaftsplanungsbüro Fromm auf Basis des Wettbewerbsentwurfs einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, der mit der Bürgerschaft umfassend abgestimmt wurde. Aus dem abgestimmten Konzept wurde ein Rahmenplan erarbeitet (siehe Anlage 07).

2. Weitere Beschlüsse des Gemeinderates

Beschluss Rahmenplan

Im Mai 2017 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, dass der Rahmenplan die Grundlage für die weiteren Planungen bildet (Drucksache 0073/2017/BV). Die darin gefassten Arbeitsaufträge an die Verwaltung wurden wie folgt umgesetzt:

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

Dies ist mit der Vorlage „Zielsetzungen der Quartiersentwicklung“ (Drucksache 0133/2018BV) erfolgt, in der unter anderem ein Wohnungspolitisches Konzept beschlossen wurde.

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

Die Quartiersgarage wurde an die Freiburger Straße verlegt, die Höhe auf vier Vollgeschosse begrenzt.

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

Dies ist bei der Konzeption der Gebäude und nachfolgend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

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

Die GGH und mehrere Heidelberger Bauträger werden das Areal Hospital entwickeln.

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

Die wesentlichen Inhalte wurden in einer öffentlichen Begehung mit Dialogangebot am 11. April 2019 vorgestellt.

Beschluss Sanierungsgebiet

Der Gemeinderat hat am 11.12.2018 die Satzung zur förmlichen Festlegung der Konversionsfläche Hospital als Sanierungsgebiet beschlossen (Drucksache 0064/2018/BV).

3. Stand des Bebauungsplanverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 06.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach - Hospital“ beschlossen (0472/2013/BV). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2014 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung privater und öffentlicher Belange von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten. Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

4. Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf

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 einer Eröffnungsveranstaltung am 05.12.2017 in der Cafeteria der Heidelberger Werkstätten, Freiburger Straße 2, Heidelberg, durchgeführt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen vom 29.11.2017 bis einschließlich 08.01.2018 im Internet und im Technischen Bürgeramt eingesehen werden.

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

- Verkehrskonzept
- Einbeziehung der Stichstraße am südlichen Plangebietsrand

- Höhe Quartiersgarage
- geplante Gebäude nicht höher als 3-4 Geschosse
- Umgang mit Bestandsgebäuden
- Erhalt der Bestandsbäume
- Barrierefreiheit

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen per Schreiben vom 14.11.2017 übersandt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 und Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgegeben wurden, sind detailliert in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 04 zur Drucksache) dargestellt. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Wesentliche Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf

Im Rahmen des Verfahrens und auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses über die Zielsetzungen der Quartiersentwicklung (Drucksache 0133/2018BV) wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Ein wesentliches Ziel war es die Schaffung von mehr Wohnungen, um das Wohnungspolitische Konzept umsetzen zu können.

Insbesondere wurde das städtebauliche Konzept im Nordwesten im Bereich der Wohnbaufläche WA1 und im Südwesten im Bereich der Wohnbauflächen WA2 und WA3 überarbeitet.

Bei der Wohnbaufläche WA1 wurde das Wohnquartier verkleinert, um somit zusätzliche Flächen für 3 Solitärbauten zu schaffen. Diese wurden zwischen dem Wohnblock und dem Stadtpark angeordnet werden um zusätzliche Wohnfläche zu schaffen. Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen konnte der Eingriff in die Fläche des Stadtparks minimiert werden.

Im Süden des Planbereichs wurde die Privatstraße aus dem Erschließungskonzept und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Weitere Änderungen betreffen das Bestandsgebäude im Nordosten des Planbereichs, das nunmehr als Urbanes Wohngebiet festgesetzt wird. Des Weiteren wurden die Festsetzungen für das Bestandsgebäude an der Karlsruher Straße von Mischgebiet in Gewerbegebiet geändert.

Das Erschließungskonzept wurde unter dem Ziel eines Quartiers entwickelt, das eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt. Dieses Ziel soll durch ein Mobilitätskonzept unterstützt werden, in dem sich die Bauherren im Gebiet zu ergänzenden Maßnahmen verpflichten.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2019 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften – jeweils in der Fassung vom 15. April 2019 – zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen (Drucksache 0159/2019/BV).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (Offenlage) erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Informationen und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum zwischen 29.08.2019 und 30.09.2019 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 21.08.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragenen Belange sind in der Anlage 02 zur Vorlage aufgeführt. Es wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Fassadenbegrünung
- Verschattung von Photovoltaikanlagen
- Altlasten
- Lärmschutz

Die von den Behörden vorgetragenen Belange sind in der Anlage 02 zur Vorlage aufgeführt. Wesentliche Punkte die vorgetragen wurden waren:

- Aussagen zu einer Telekomleitung im Plangebiet
- Hinweis auf die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes
- Forderung zu Baumpflanzungen und zur Pflanzliste
- Hinweis auf Kulturdenkmale
- Anregungen zum Artenschutz

Aus den Anregungen und der weiteren vertiefenden Planung ergeben sich folgende Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs:

- Eintragung von Leitungsrechten bei den Baufeldern WA2, WA3 und der Gemeinbedarfsfläche an der Freiburger Straße
- Eintragung der Gebäudehöhe bei den Gemeinbedarfsflächen
- Streichung von zum Erhalt festgesetzten Bäumen, da sich diese als abgängig erwiesen haben
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum Artenschutz
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu Abstandsflächen

6. Satzungsbeschluss

Nach der Offenlage des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung.

7. FNP-Änderungsverfahren

Da der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden soll (§ 8 Absatz 2 BauGB) und die Fläche im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 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 geänderte FNP wird voraussichtlich im März 2020 durch die Verbandsversammlung beschlossen und danach zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht werden. Anschließend soll der geänderte FNP bekannt gemacht werden.

Nach dem Stand der Planungsarbeiten für den Flächennutzungsplan ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan Rohrbach Hospital aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

8. Mobilitätskonzept

Ein wichtiger Bestandteil eines nachhaltigen Quartierskonzepts wird in der Reduzierung des motorisierten 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.

Das Mobilitätskonzept sieht abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung einen Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohneinheit für alle Wohnbauflächen vor: Durch ergänzende Maßnahmen, wie ein großes Car-Sharing-Angebot, Lastenfahrräder und Leihfahrräder soll gewährleistet werden, dass die Parkplatzangebote trotz Reduzierung ausreichend sind (siehe Punkt Örtliche Bauvorschriften).

Hinsichtlich der Verkehrsberuhigung im inneren Gebiet soll das Verkehrskonzept gemäß dem beiliegenden Plan (siehe Anlage 06) umgesetzt werden, sämtliche verkehrsrechtlichen Anordnungen erfolgen gemäß diesem Konzept. Auf den öffentlichen Plätzen Kolbenzeil- und Karlsruher-Platz werden Parkplätze für CarSharing-Autos angeordnet.

9. Vergabe der Planungsleistungen:

Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Büro WSW Kaiserslautern, das Verkehrsgutachten durch das Büro R+T Verkehrsplanung GmbH Darmstadt, das Mobilitätskonzept durch das Büro StetePlanung Darmstadt und der Umweltbericht durch das Büro Spang. Fischer. Natzschka. GmbH, Walldorf bearbeitet.

10. Beteiligung Bezirksbeirat Rohrbach

Der Bezirksbeirat Rohrbach wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 09.01.2014 beteiligt. Des Weiteren wurde der Bezirksbeirat im Rahmen des Offenlagebeschluss in seiner Sitzung am 14.05.2019 beteiligt.

11. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den nachfolgenden umsetzungsrelevanten Planungen und Verfahren zu beteiligen.

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	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13	+	Dichtere Wohnformen Begründung: Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer ehemaligen Konversionsfläche und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, Nutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt. Ziel/e:
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Begründung: Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Der Bebauungsplan dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum in einer urbanen Bebauung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der Stellungnahmen
02	Stellungnahmen
03	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Rohrbach Hospital
04	Entwurfsbegründung
05	Umweltbericht
06	Verkehrskonzept
07	Rahmenplan