

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0441/2019/BV**

Datum:  
03.12.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. Dezember 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	11.12.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) 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.*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige Kosten <b>Ergebnishaushalt</b>	<b>circa 200.000 €</b>
• einmalige / laufende Kosten <b>Finanzhaushalt</b> Erschließungsaufwand noch offen, erst im Laufe des Planungsprozesses bezifferbar	0 €
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion	
<b>Folgekosten:</b>	
• 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.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 11.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 11.12.2019:

### 10 **Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0441/2019/BV

Auf Nachfrage des Oberbürgermeisters wird keine Befangenheit angezeigt.

Als Tischvorlage wird ein **Antrag** der Fraktion DIE LINKE (vergleiche Anlage 8 zur Drucksache 0441/2019/BV) verteilt, der zu Beginn der Beratung modifiziert / ergänzt wird (fett dargestellt):

1) Im Bereich A "Planrechtliche Festsetzungen" wird Punkt 10.3 folgendermaßen geändert:

"Flachdächer sind **grundsätzlich** flächendeckend mit Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen auszustatten. Die Nutzung des Dachs zur solaren Energieerzeugung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Abflussreduzierung des Niederschlagswassers muss anderweitig hergestellt werden. Abweichend hiervon sind Flachdächer flächendeckend mindestens zu 80 % zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es besteht auch die Möglichkeit der Kombination der solaren Energienutzung und einer Dachbegrünung."

2) Im Bereich B "Örtliche Bauvorschriften" wird Punkt 4 „Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen“ folgendermaßen geändert:

"Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach § 37 LBO BW wird für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete, der urbanen Gebiete und des Gemeinbedarfs mit dem Faktor 0,7 auf alle Nutzungen reduziert."

Ferner wird als Tischvorlage ein **Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (vergleiche Anlage 9 zur Drucksache 0441/2019/BV) verteilt, der gleichlautend bei den Tagesordnungspunkten 4, 5 und 6 der hiesigen Sitzung gestellt wurde.

PV- und Solarthermie-Anlagen sind zulässig unter der Voraussetzung, dass die Abflussreduzierung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner informiert hierzu, dass dieser aufgrund seiner Zusage bei den genannten Punkten 4, 5 und 6 nicht mehr diskutiert werden müsse.

Stadtrat Zieger erläutert seinen Antrag und Stadträtin Mirow hebt hervor, die Ergänzung unterstreiche die Zusage des Oberbürgermeisters, grundsätzlich PV- und Solarthermie zuzulassen. Man möchte eine größere Verbindlichkeit erreichen.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, ein solch gefasster Beschluss hätte weitreichende Folgen. Der Satzungsbeschluss würde sich mindestens um ein halbes Jahr verschieben. Er schlägt vor, wie bei den Bebauungsplänen der Tagesordnungspunkte 4, 5 und 6 zu verfahren und den Antrag als Arbeitsauftrag für die Gespräche mit den Bauträgern mitzunehmen und auf dem Verhandlungsweg in die Umsetzung zu bringen. Zudem müsste er prüfen lassen, ob diese Festsetzung überhaupt als Bauverpflichtung (nach § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch) aufgenommen werden könne.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, informiert, der Antrag würde den PV- und Solarthermie-Anlagen einen Vorrang geben, was zu überprüfen sei. Ein Satzungsbeschluss könne somit aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht gefasst werden. Die „Planungsrechtliche Festsetzung“ decke das Ansinnen des Antrages jedoch bereits ab. Und wenn der Arbeitsauftrag erteilt werden würde, auf dem Verhandlungswege zu erreichen, dass sich möglichst viele an der PV- und Solarthermie beteiligen, dann wäre der Antrag vollumfänglich erfüllt.

Auf Nachfrage von Stadtrat Dr. Gradel zitiert Frau Friedrich aus den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ den Punkt 10.3, wonach PV- und Solarthermie auch in Verbindung mit einer Dachbegrünung erlaubt sei. Hinzu käme, sofern dem Arbeitsauftrag zugestimmt werde, mit den Bauträgern zu verhandeln, PV- und Solarthermie in die Umsetzung zu bringen. Somit könnte man das erreichen, was sich die Fraktion DIE LINKE vorstelle.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner schlägt vor, als Arbeitsauftrag zu fassen: Grundsätzlich soll die Nutzung von PV- und Solarthermie intensiv mitgeprüft werden.

Stadtrat Geschinski fehlt eine Aussage bezüglich der zu erwartenden höheren Baukosten. Denn diese würden bestimmt auf die zukünftigen Mieten umgelegt.

Stadträtin Mirow wäre es wichtig, wenn eine Formulierung gefunden werden könne, die PV- und Solarthermie nicht nur zu prüfen, sondern zu ermöglichen. Hinsichtlich des Stellplatzschlüssels meint sie, wenn man ein Klimaschutzpaket beschließt, müsse man auch ernsthafte Maßnahmen ableiten.

Sollte der Antrag der Fraktion DIE LINKE zur Abstimmung gelangen, **beantragt** Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg getrennte Abstimmung, da ihre Fraktion dem Punkt 2 zustimmen möchte.

Stadtrat Dr. Gradel rügt das Verfahren, am Ende einer Planung nochmals den Stellplatzschlüssel zu verhandeln. Er könne nicht einschätzen, welche Auswirkungen eine Abstimmung hierzu auf den Bebauungsplan habe.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verdeutlicht, dass das Thema PV- und Solarthermie dahingehend geregelt sei, dass man - wie von Ersten Bürgermeister Odszuck, Frau Friedrich und ihm dargelegt - verfährt. Auf eine Abstimmung in diesem Punkt könnte somit verzichtet werden.

Zum Stellplatzschlüssel führt er aus, dass das Mobilitätskonzept bereits einen Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohneinheit vorsehe. Der Antrag der Fraktion DIE LINKE entspreche genau dem von der Verwaltung geplanten Vorgehen. Er wäre dankbar, wenn man von der Antragstellung Abstand nehme.

Aufgrund der Ausführungen und Zusagen des Oberbürgermeisters **zieht Stadträtin Mirow ihren Antrag zurück.**

Somit stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit dem genannten Arbeitsauftrag zur Abstimmung (**Arbeitsauftrag fett**):

**Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses:**

*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.*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<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>

**Folgender Arbeitsauftrag wird erteilt:**

**Der Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Fraktion wird bei den Gesprächen mit den Bauträgern berücksichtigt.**

**Grundsätzlich soll die Nutzung von PV- und Solarthermie-Anlagen intensiv mitgeprüft werden.**

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Nein 1 Enthaltung 2*

## Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

### 17 **Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0441/2019/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine angezeigt.

Er verweist auf den Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 11.12.2019 und stellt die um diesen Arbeitsauftrag ergänzte Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses nach kurzer Diskussion zur Abstimmung.

#### **Beschluss des Gemeinderates** (Arbeitsauftrag **fett** dargestellt):

- *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.*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<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>

**Folgender Arbeitsauftrag wird erteilt:**

**Der Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Fraktion (Anlage 9 zur Drucksache 0441/2019/BV) wird bei den Gesprächen mit den Bauträgern berücksichtigt.**

**Grundsätzlich soll die Nutzung von PV- und Solarthermie-Anlagen intensiv mitgeprüft werden.**

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Nein 4 Enthaltung 3*



## 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. Natzscha. 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 <b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer ehemaligen Konversionsfläche und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, nutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt. <b>Ziel/e:</b>
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten <b>Begründung:</b> Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen. <b>Ziel/e:</b>
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> 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:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Behandlung der Stellungnahmen
02	Stellungnahmen
03	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Rohrbach Hospital
04	Entwurfsbegründung
05	Umweltbericht
06	Verkehrskonzept
07	Rahmenplan
08	Sachantrag der Fraktion Die LINKE vom 10.12.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversions- ausschusses am 11.12.2019</b>
09	Sachantrag der Fraktion B'90/ Die Grünen vom 11.12.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversions- ausschusses am 11.12.2019</b>