

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0068/2020/BV**

Datum:  
17.02.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach -  
Felix-Wankel-Straße 17-21  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	03.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	26.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach „Felix-Wankel-Straße 17-21“ abgegebenen Stellungnahmen in der Fassung vom 31. Januar 2020 (Anlagen 1 zur Drucksache) wie vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3 zur Drucksache) in der Fassung vom 31. Januar 2020 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach „Felix-Wankel-Straße 17-21“ in der Fassung vom 31. Januar 2020 (Anlage 4 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 31. Januar 2020 (Anlage 5 zur Drucksache).*
- 4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach „Felix-Wankel-Straße 17-21“ in der Fassung vom 31. Januar 2020 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 circa 20% preisgebundenem Wohnen geschaffen werden. Hierfür wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der bisher geltende Bebauungsplan geändert. Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, deren Behandlung eine erneute Offenlage notwendig macht, so dass der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

## **Begründung:**

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

Die Conceptaplan & Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG hat die Grundstücke Felix-Wankel-Straße 17-21 erworben. Der Grundstückseigentümerin liegt eine Baugenehmigung vom 13. November 2018 vor, die zwei Wohngebäude sowie eine Gewerbeeinheit auf einer gemeinsamen Tiefgarage umfasst. 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. Aus diesem Grund wurde mit Schreiben 15. April 2019 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

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

Das Vorhaben umfasst drei viergeschossige Wohngebäude zuzüglich eines Staffelschosses mit insgesamt 73 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 86 PKW-Stellplätzen.

Für die beiden östlichen Baukörper und die Tiefgarage liegt eine Baugenehmigung vom 13. November 2018 vor, die den Bau der beiden östlichen Wohngebäude ermöglicht. Diese Wohnungen unterliegen nicht den Regelungen des Baulandmanagements der Stadt Heidelberg zur Bereitstellung von mietpreisgebundenem Wohnraum. Die Vorhabenträgerin hat sich jedoch bereit erklärt, die entsprechenden Regelungen zur Erstellung von preisgebundenem Wohnraum für das gesamte Vorhaben zu erfüllen. Insgesamt entstehen circa 5.800 Quadratmeter Wohnfläche, circa 20% davon im mietpreisgebundenem Segment. Dies entspricht und damit circa 1.100 Quadratmeter 17 Wohneinheiten mit 2-4-Zimmerwohnungen.

In den beiden westlichen Gebäuden sind jeweils 20 beziehungsweise 22 Wohneinheiten, in dem östlichen Gebäude 31 Wohneinheiten geplant, sodass insgesamt 73 Wohneinheiten entstehen.

Die trapezförmigen Baukörper sind so konzipiert, dass Terrassen und Balkone nach Süden orientiert sind und die Freibereiche "keilförmig" zwischen den Gebäuden liegen. Damit wird zur ruhigeren Südseite eine hohe Wohn- und Freiraumqualität hergestellt. Zur Felix-Wankel-Straße hingegen schirmen die Baukörper ab, um so ein Lärmschutz für die Wohnbebauung von den Emissionen der Straße zu gewährleisten.

Auch 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 der westlichen Grundstücksseiten auch teilweise Fenster von Wohn- Schlafräumen ohne Öffnungsmöglichkeit 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 der Gebäude angeordnet. Zusätzlich sind in der Tiefgarage Fahrradstellplätze und weitere Abstellräume vorgesehen.

### **3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

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

Mit dem Vorhaben wird die Wohnungsbauentwicklung auf dem Gelände "Quartier am Turm" städtebaulich 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 Bebauungsplan 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 Geschossflächenzahlobergrenzen 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.

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. Es soll die Möglichkeit von geringfügigen Vor- und Rücksprüngen, insbesondere für Balkone, 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.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bietet die Möglichkeit, dass die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt der Tiefgarage wird auf eine Stelle abseits des Kurven- und Einmündungsbereichs festgesetzt.

Für die Grundflächen der Tiefgarage ist eine Überschreitung nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässig, wenn die Tiefgaragen mit einer intensiven Dachbegrünung gestaltet werden.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund von Bodenverunreinigungen aus der vorangegangenen Nutzung nicht auf den Grundstücken des Vorhabens versickert werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Materialwahl von Dacheindeckungen getroffen, die das Ausschwemmen von Metallen in den Boden und in das Grundwasser vermeiden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden Regelungen zur Außenbeleuchtung und zum Schutz der Vögel vogelfreundliches Glas festgeschrieben.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs" festgesetzten Bäume entlang der Felix-Wankel-Straße werden durch den neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 6 auf 9 erhöht, insgesamt sind 14 Baumpflanzungen festgeschrieben. Für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf dem Hausdach ist eine Mindestsubtrathöhe von 10 Zentimeter und für die intensive Begrünung der Tiefgarage werden 50 Zentimeter Aufbau festgesetzt. Im Bereich der Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist die Substrathöhe auf mindestens 80 Zentimeter 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.

### **Änderungen am Bebauungsplan und am Vorhaben- und Erschließungsplan nach der Offenlage**

#### **Umgang mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 17.10.2019 (Drucksache 0247/2019/BV)**

Auf Wunsch des Gemeinderats Heidelberg und des Bezirksbeirates Rohrbach wird der Gehweg entlang der Felix-Wankel-Straße auf der privaten Fläche um 1 Meter von circa 1,5 Meter auf circa 2,5 Meter verbreitert (Beschluss 7, Drucksache 0247/2019/BV).

Ein Mehr an Artenschutz wurde unter anderem über Ergänzungen der Pflanzliste in den Festsetzungen, mit mehr Fläche für Blühpflanzen im Freianlagenplan, dem Einsatz von Nisthilfen und dem Hinweis zum Insektenschutz bei der Außenbeleuchtung aufgenommen (Beschluss 7, Drucksache 0247/2019/BV).

Da bereits für zwei der drei Gebäude eine Baugenehmigung vorliegt, steht nur noch das dritte Gebäude für eine Nachverhandlung für preisgebundenes Wohnen zur Verfügung, auch wenn das Angebot auf alle Gebäuden verteilt wird. Die Erhöhung des Anteils preisgebundenes Wohnen wurde aufgrund der bereits fortgeschrittenen Vermarktung und mit Bezug auf die Wirtschaftlichkeit vom Projektträger ausgeschlossen. Bezogen auf die neu geschaffene Wohnfläche von circa 1.726 Quadratmeter entspricht die für preisgebundenes Wohnen vorgesehene Wohnfläche mit circa 1.116 Quadratmeter einem Anteil von circa 65 %. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche aller drei Gebäude entspricht dies einem Anteil von circa 20%. (Beschluss 9, Drucksache 0247/2019/BV).

Um mehr Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach zu ermöglichen, wurde eine Ergänzung bezüglich der Festsetzung „Höhe der baulichen Anlagen“ vorgenommen, so dass bei einer geringeren Höhe der Photovoltaik-Anlage geringere Abstände zur Außenwand möglich sind. Somit ist eine große Anzahl an Photovoltaik-Anlagen möglich, ohne das Gesamtbild zu beeinträchtigen. Der für Photovoltaik-Anlagen verfügbare Dachflächenanteil wird vollständig hierfür genutzt. Durch die Photovoltaik-Module werden nach aktueller Planung circa 430 Quadratmeter der Dachfläche überdeckt, eine engere Stellung ist im gewählten System (aufgeständert in Süd-Ausrichtung - mit Dachbegrünung kompatibel) laut Vorhabenträgerin nicht möglich. Die Vorhabenträgerin wird sich um die Umsetzung eines WEG-Modells für die Photovoltaik-Anlagen einsetzen, eine Bindung über den Bebauungsplan ist nicht möglich (Beschluss 8, Drucksache 0247/2019/BV).

## **Änderungen aufgrund eingegangener Stellungnahmen (vergleiche Anlage 1, 2)**

Aufgrund einer Stellungnahme eines Eigentümers und Nutzers des westlichen Nachbargrundstücks (Sozialdienst) wurde überprüft, eine Sicht- und Schallschutzwand zwischen den beiden Grundstücken zu errichten. Dies ist jedoch bezüglich der Lärmgrenzwerte nicht zwingend notwendig – daher wird, wie im Bestand mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet, nicht von einem zu lösenden Konflikt ausgegangen. Damit eine Lärmschutzwand eine Wirkung erzielt, müsste sie mindestens 2,80 Meter hoch und über 20 Meter lang sein. Dies widerspricht dem städtebaulichen Einfriedungskonzept des Quartiers am Turm, das im engen städtebaulichen Zusammenhang mit diesem Vorhaben steht. Die Raucherecke auf dem betroffenen Nachbargrundstück wird von der Vorhabenträgerin freiwillig mit einer Schallabschirmung ausgestattet.

Eine Verschiebung des Beginns der Abfahrt zur Tiefgarage, wie es das Amt für Verkehrsmanagement anregte, kann aufgrund des Baufortschritts nicht gefolgt werden. Die Anzahl der PKW-Stellplätze in der Tiefgarage wurde aufgrund geringer Nachfrage zugunsten von Fahrradstellplätzen, die vorher auf dem südlichen Bereich des Grundstücks angeordnet waren, verringert, so dass auf dem Grundstück mehr Raum für Pflanzungen besteht. Es wurden Regelungen zur Gehwegverbreiterung im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Pflanzliste im Bebauungsplan wurde auch auf Anregung des Naturschutzbeauftragten ergänzt. Zudem wurden Nisthilfen aufgenommen.

Der Stellungnahme der Kommunalen Behindertenbeauftragten zur Schaffung von behindertengerechten preisgebundenen Wohnungen in den Erdgeschossen konnte aufgrund der Gebäude- und Grundrisskonzeption nicht gefolgt werden. Ein zielgruppenorientiertes Konzept zur Barrierefreiheit zwischen Amt für Baurecht und Denkmalschutz und der Vorhabenträgerin liegt vor.

Hinweise zum Insektenschutz und zum Umgang mit archäologischen Funden und Befunden wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, Die Änderungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder die Betroffenheit Dritter.

## **4. Verfahren**

### **Einleitungsbeschluss**

Es wurde mit Schreiben 15. April 2019 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gestellt. Der Einleitungsbeschluss erfolgte mit dem Beschluss zur Offenlage des Gemeinderates der Stadt Heidelberg in öffentlicher Sitzung am 17. Oktober 2019.

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 17. Oktober 2019, nach Vorberatung im Bezirksbeirat Rohrbach am 1. Oktober 2019 und im Bau- und Umweltausschuss am 17. September 2019, dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die örtlichen Bauvorschriften, die Entwurfsbegründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ vom 6. November 2019 in der Zeit vom 14. November 2019 bis einschließlich 13. Dezember 2019 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) einsehbar.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 4 beigefügt.

## **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 08. November 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planunterlagen unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Beteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 5 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Ihre Behandlung sind der Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt.

## **5. Durchführungsvertrag**

Als wesentlicher Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche § 12 BauGB). Dieser wird in einer gesonderten Vorlage parallel behandelt. Wesentliche Regelungen sind folgende Punkte:

- Abstimmungsverpflichtungen zu Gestaltungsfragen
- Regelungen zu energetischen Fragen
- Regelungen zum Artenschutz
- Zielgruppenorientiertes Konzept der Barrierefreiheit
- Erneuerung des Gehwegs entlang der Felix-Wankel-Straße unter Erweiterung auf das private Grundstück
- Preisgebundenes Wohnen
- Erneuerung und Verbreiterung Gehweg
- Vertragsstrafen

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

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

## **7. Beteiligung des Bezirksbeirates**

Der Bezirksbeirat wurde im Rahmen des Offenlagebeschluss beteiligt.

## **8. Kosten**

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Stadt.

## **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 <b>Ziel/e:</b>
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf preisgünstigen Mietwohnungsmarkt <b>Begründung:</b> Es wird ein 20% der Wohnungen im preisgebundenen Segment bereitgestellt <b>Ziel/e:</b>
SL 13	+	Dichte Bauformen <b>Begründung:</b> Es ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl Obergrenzen nach § 17 BauNVO geplant.

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

Keine.

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner



**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen in der Fassung vom 31.01.2020
02	Stellungnahmen zum Planentwurf in der Fassung vom 31.01.2020
03	Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.01.2020
04	Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2020
05	Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2020