

Bauleitplanung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtliche Bauvorschriften  
Rohrbach – Felix-Wankel-Straße 17-21**

**06.08.04**

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele .....	3
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
<b>2.</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan Rhein-Neckar.....	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
<b>3.</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) .....	6
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO).....	6
3.3.	Stadtteilrahmenplan Rohrbach .....	6
<b>4.</b>	<b>Städtebau und Planungskonzeption .....</b>	<b>7</b>
4.1	Nutzung und Struktur.....	7
4.2	Verkehr .....	8
4.3	Ver- und Entsorgung.....	8
4.4	Grünflächen und Außenanlagen.....	8
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ..</b>	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3	Bauweise .....	15
6.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	15
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.6	Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.8	Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	19
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
6.10	Örtliche Bauvorschriften .....	23
<b>7.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>23</b>
7.1	Form des Verfahrens .....	23
7.2	Offenlagebeschluss .....	24
7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	24
7.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	27
7.5	Abwägung und Satzungsbeschluss.....	37
<b>8.</b>	<b>Änderungen nach der öffentlichen Auslegung .....</b>	<b>37</b>
8.1.	Änderungen in den textlichen Festsetzungen .....	37
8.2.	Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.....	38
<b>9.</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>39</b>
<b>10.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>39</b>

# 1. Erfordernis der Planaufstellung

## 1.1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs" vom 05.03.2008 und betrifft eine Fläche südlich der Felix-Wankel-Straße und westlich der Franz-Kruckenbergs-Straße. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans umfasst circa 4.230 m<sup>2</sup> privater Baufläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Betroffen sind die beiden Flurstücke Nummer 21484/81 und 21484/42. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.08.2019.

## 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Ziele des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs", von 2008, zur Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe konnten mangels Nachfrage nicht umgesetzt werden. Auch eine zwischenzeitliche angestrebte Mischnutzung scheiterte trotz unterschiedlicher Konzepte an der Vermarktung des gewerblichen Anteils. Für die nun vorgesehene Wohnnutzung ohne gewerblichen Anteil ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich (vergleiche Kapitel 1.4).

Ziel ist die Aktivierung der erschlossenen und brachliegenden Grundstücksfläche für eine Wohnbebauung im Sinne einer flächensparenden und bodenschonenden Innenentwicklung. Durch das Vorhaben wird die bauliche Entwicklung des Quartiers am Turm weitgehend abgeschlossen. Nahversorgungsangebote, Dienstleistungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV sind im Sinne einer Stadt der kurzen Wege fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Mit der Schaffung von Wohnraum wird zudem einem zentralen Ziel der Stadtentwicklung Rechnung getragen.

Das Vorhaben umfasst drei 4-geschossige Wohngebäude zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses mit insgesamt circa 73 Wohnungen und einer Tiefgarage mit circa 86 Stellplätzen.

Die Hauszugänge und die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Felix-Wankel-Straße. Terrassen, Balkone und Freibereiche orientieren sich weitgehend nach Süden beziehungsweise in die sich nach Süden öffnenden Zwischenräume der geplanten Baukörper. Die Dachflächen der Tiefgarage und der Gebäude sind so weit wie möglich begrünt und mit Photovoltaikerelementen überstellt. Entlang der Felix-Wankel-Straße sind gehwegbegleitend 9 großkronige Bäume geplant. Im Bereich der Hauszugänge entlang der Felix-Wankel-Straße sind überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Zwei Kinderspielplätze werden straßenabgewandt im Freibereich südlich der Gebäude angeordnet.

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. Entsprechend dem Heidelberger Baulandmanagement Beschluss werden 20 % der entstehenden Wohnflächen im preisgebundenen Segment bereitgestellt.

## 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Absatz 5 und 6 sowie § 1a Absatz 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, befestigten Fläche.

## **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1.4.1 Vorhandene Bebauungspläne**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemalige Waggonfabrik Fuchs", Nummer 06.08.03 aus dem Jahr 2008. Mit diesem wurde der aus dem Jahr 1968 stammende Bebauungsplan Rohrbach "Sickingenstraße" überplant, der hier ein Industriegebiet festsetzte. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung in dem betroffenen Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet mit Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe und der Schallemissionen für Betriebe und Anlagen fest. Die Flächen südlich des geplanten Vorhabens sind im bestehenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und sind bereits entsprechend bebaut. Westlich des Vorhabens grenzt ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Dieses Grundstück ist bereits mit einem Gebäude für soziale Nutzungszwecke (Hilfe und Betreuungseinrichtung für Mutter/Vater-Kind) bebaut.

Nördlich der Felix-Wankel-Straße gilt der Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum", Nummer 06.16.00 aus dem Jahr 2010. Hier sind im Bereich der Felix-Wankel-Straße ein Sondergebiet Nahversorgung sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Schule und Kindergarten der Freien Christlichen Gemeinde, Felix-Wankel-Straße 12-14) festgesetzt.

Im weiteren Verlauf nördlich der Felix-Wankel-Straße 4-10 gilt der Bebauungsplan "Rohrbach, Sickingenstraße" Nummer 06.08.01 aus dem Jahr 1998. Im betroffenen Bereich ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Bestandsbebauung umfasst hier einen Betrieb für Verkehrseinrichtungen, mit Büro-, Lagergebäude und Betriebshof, ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Rohrbach sowie ein Büro- und Wohngebäude.

Östlich der Franz-Kruckenbergs-Straße grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße" aus dem Jahr 2008 an. Hier sind auf der Höhe des geplanten Vorhabens ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **1.4.2 Vorhandene Baugenehmigung und geplantes Verfahren**

Für die 3 geplanten Baukörper einschließlich Tiefgarage liegt eine Baugenehmigung vom 13.11.2018 vor. Im Sinne der bisher angestrebten Nutzungsmischung wurde eine Büronutzung im westlichen und eine Wohnnutzung im mittleren und östlichen Baukörper beantragt und genehmigt. Der Baubeginn ist bereits erfolgt.

Aufgrund erheblicher Vermarktungsschwierigkeiten für die Büro- und Geschäftsnutzungen sowie den enormen Bedarf im Wohnungsbau soll nun auch der 3. Baukörper als Wohngebäude vorgesehen werden. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist für das 3. Wohngebäude angesichts der Bebauungsplanfestsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet"

nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gestellt. Aufgrund der Grundstückssituation, der gemeinsamen Tiefgarage und der gemeinsamen der Gebäude- und Außenanlagengestaltung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch die beiden bereits genehmigten Wohngebäude umfassen und für die gesamte Fläche ein allgemeines Wohngebiet festsetzen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Absatz 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 BauGB),
- die in § 13a Absatz 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,
- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter (zum Beispiel FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise im Rahmen der Vorgängerbebauungspläne zulässig. Die betroffenen Baugrundstücke waren in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Derzeit sind die Flächen geräumt, befestigt und frei von Vegetation.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB nicht erforderlich.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

## **2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Regionalplan Rhein-Neckar**

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar" stellt für das Plangebiet "Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Wohnen, Bestand" dar.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, letzter Stand der Aktualisierung vom

25.03.2019, ist die betroffene Fläche als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Vorhaben aufgrund der Größe und des bereits vorhandenen Nutzungsgefüges mit einer überwiegenden Wohnnutzung im Bestand nicht beeinträchtigt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

### **3. Einordnung in bestehende informelle Planungen**

#### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)**

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg Leitlinien und Ziele auf. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "städtebauliches Leitbild", "Wohnen", "Umwelt" sowie "Mobilität" relevant:

- Sparsame Verwendung von Bauland und Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale,
- Vermeidung von Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme,
- bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen,
- Umwelt-, Stadt- und sozialverträgliche Mobilität,
- Stadt der kurzen Wege und dichte Bebauung entlang des schienengebundenen Nahverkehrs.

Das Vorhaben entspricht den genannten Zielen. Es werden überwiegend bisher bereits bebaute und erschlossene Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Haltestellen des ÖPNV sind zu Fuß beziehungsweise mit dem Fahrrad hervorragend erreichbar.

#### **3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)**

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat "eine nachhaltige Stadtentwicklung und [...] die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO liegt die Fläche des Bebauungsplans an der Schnittstelle von "gewerblichen Bauflächen" im Bestand und einem "Schwerpunktbereich Wohnen und Arbeiten". Zudem sind in unmittelbarer Nähe zwei Standorte für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

#### **3.3 Stadtteilrahmenplan Rohrbach**

Der Stadtteilrahmenplan Rohrbach besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1997. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Rohrbach und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf. Das Vorhaben liegt im Bereich der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme "Bosseldorn/Furukawa", die zwischenzeitlich unter dem Namen "Quartier am Turm" weitgehend abgeschlossen ist. Das Wohnquartier dient als "Scharnier"

zwischen Rohrbach und Kirchheim sowie zu den nördlichen Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell Barracks. Weitere Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes sind eine lebendige Nutzungsmischung, Puffer zur vorhandenen gewerblichen Nutzung, Verbesserung der Wege und Grünverbindungen sowie eine umweltfreundliche Erschließung, verbesserte Zugänge zum S-Bahn-Haltepunkt, weitgehende Freihaltung der Wohnbereiche vom Autoverkehr sowie eine Höhenentwicklung, die sich an den umliegenden Wohn-quartieren orientiert.

Die geplante Wohnnutzung und Wohnqualität, das Angebot von unterschiedlichen Wohnungsgrößen, sowie der Anteil von barrierefreien und preisgebundenen Wohnungen entsprechen den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes.

## **4. Städtebau und Planungskonzeption**

### **4.1 Nutzung und Struktur**

Das geplante Vorhaben und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen, mit Ausnahme der Gebietsart, die Grundstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Insgesamt soll eine 4-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss entstehen, die von der Felix-Wankel-Straße aus erschlossen wird. Grund- und Geschoss-flächenzahlen werden entsprechend den Anforderungen des Wohnungsbaus entsprechend modifiziert. Die überbaubare Grundfläche wird von bisher 0,7 auf 0,4 reduziert, im Gegenzug wird die Geschossfläche geringfügig erhöht. Die maximale Gebäudehöhe wird übernommen. Ziel ist eine 4-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss. Die Dächer sind als Flachdächer mit Dachbegrünung und Photovoltaik geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage mit Dachbegrünung untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt liegt an der westlichen Grundstücksgrenze und erfolgt zur Felix-Wankel-Straße. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der Felix-Wankel-Straße werden um weitere Bäume ergänzt.

Das Vorhaben sieht 3 trapezförmige Baukörper vor, die den Kurvenverlauf der Felix-Wankel-Straße nachvollziehen und eine klare Raumkante im Bereich der Einmündung Felix-Wankel-Straße/Franz-Kruckenbergs-Straße gewährleisten. Damit wird die Idee der ursprünglichen Baulinie in diesem Bereich aufgegriffen. Auf eine geschlossene Zeilenbebauung zur Felix-Wankel-Straße wird zugunsten kleinteiliger, ablesbarer Hauseinheiten verzichtet. 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 m breit und circa 25-36 m tief. In den beiden westlichen Gebäuden sind jeweils 20 beziehungsweise 22 Wohneinheiten, in dem östlichen Gebäude circa 31 Wohneinheiten geplant, sodass insgesamt circa 73 Wohneinheiten mit einer Größe von circa 50-180 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen.

Für die beiden östlichen Baukörper liegt eine Baugenehmigung vor. Die hier geplanten und bereits genehmigten Wohnungen unterliegen nicht den Regelungen des Wohnungs-entwicklungsprogramms 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.

In der Tiefgarage sind circa 86 Stellplätze untergebracht, oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen. Überdachte Fahrradstellplätze werden in den Eingangsbereichen und in der Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt werden circa 146 Fahrradstellplätze bereitgestellt.

Die Fassaden sind wohnungsbautypische Putz-/Lochfassaden mit großzügigen Öffnungen, Terrassen und Balkone nach Süden und in Richtung der Hauszwischenräume. Das Dachgeschoss springt insgesamt von der Außenwand zurück und bietet nach Süden und im Bereich der Gebäudeecken großzügige Terrassen.

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 Öffnungen von Fenstern beziehungsweise Terrassentüren sind hier über die Terrassenbereiche vorgesehen; die Belüftung von Schlafräumen ist zusätzlich über mechanische Lüftungsanlagen möglich. (Zum Schallschutz vergleiche auch Kapitel Umweltbelange).

## **4.2 Verkehr**

Der Vorhabenstandort ist verkehrsgünstig gelegen. Mit dem privaten Fahrzeug ist die B3 über die Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße/Sickingenstraße auf kurzem Weg zu erreichen, ohne weitere Wohngebiete oder schützenswerte Nutzungen zu belasten.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Die Bushaltestelle "Nahversorgungszentrum" der Linie 28 liegt unmittelbar im Bereich des Vorhabens. Der S-Bahn-Haltepunkt Kirchheim/Rohrbach liegt in einer Entfernung von circa 700 m, die Bus- und Straßenbahnhaltestellen Rohrbach Markt in einer Entfernung von circa 800 m.

Nahversorgungsbereiche, Dienstleistungsangebote und soziale Infrastruktur sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden und gut zu Fuß beziehungsweise mit dem Fahrrad zu erreichen. Insbesondere das südlich anschließende "Quartier am Turm" bietet angenehme und sichere Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer abseits der Hauptverkehrsstraßen.

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vollständig erschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Das Regenwasser wird durch die begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen mit entsprechendem Anstauvolumen so weit wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten. Überschüssiges Regenwasser muss in die Kanalisation abgeleitet werden. Aufgrund von Bodenverunreinigungen aus der vorangegangenen Nutzung ist keine Versickerung auf den Grundstücken des Vorhabens möglich.

## **4.4 Grünflächen und Außenanlagen**

Die Baugrundstücke im Bereich des Vorhabens sind derzeit vollständig geräumt. Mit Ausnahme der "Vorgartenbereiche" sowie der Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen wird das Vorhabengrundstück überbaut beziehungsweise weitgehend durch die erforderliche Tiefgarage unterbaut. Insgesamt stehen circa 10 % 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. Insgesamt steht somit trotz der hohen baulichen Dichte etwa die Hälfte der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche zur Verfügung.

Die geplante Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption beinhaltet insbesondere folgende Maßnahmen:

- Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Felix-Wankel-Straße und der Franz-Kruckenbergs-Straße,
- Vegetationsflächen und Gestaltung der Eingangszone zur Felix-Wankel-Straße
- Die Gesamtanlage ist als offene, großzügig begrünte Gartenlandschaft konzipiert, in der die privaten Freibereiche, Vorgärten, Zugänge und internen Erschließungswege zu einem stimmigen Gesamtbild zusammenfließen. Ein anspruchsvolles Bepflanzungskonzept mit sorgfältig ausgewählten Bäumen, Sträuchern, Hecken, Rasen- und Wiesenflächen prägen das Ensemble. Großzügige Freiflächen bieten für die Bewohner attraktive Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität, Spielbereiche für Kinder oder Rückzugsorte zum Entspannen.
- Dachbegrünung der obersten Geschosse mit einer extensiven Begrünung,
- Grundstückseinfriedungen zum Beispiel durch Hecken, Strauch- oder heckenhinterpflanzte Zäune und Pflanzstreifen.

## 5. Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind vollständig vegetationsfrei. Die Bauarbeiten entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung haben bereits begonnen. Die Fläche des Baugrundstücks wurde in der Vergangenheit bereits baulich beziehungsweise gewerblich genutzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen entspricht somit in besonderem Maße den "ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz" entsprechend § 1a BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Durch die "Wiedernutzbarmachung" und "Nachverdichtung" werden vorhandene Ressourcen genutzt.
- Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle wird vermieden.

Der Bebauungsplan folgt damit dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Bestandssituation und der Art und Lage des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Absatz 3 Satz 6 BauGB).

Die betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugebiet festgesetzt. Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes liegen nicht vor, da die komplette Fläche geräumt und vegetationsfrei ist. Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,7 waren die geplanten "Eingriffe" zudem entsprechend § 1a Absatz 3, Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Im Einzelnen wurden nachfolgende Umweltbelange geprüft und in die Planung eingestellt:

- **Artenschutz**

Aufgrund des bereits dargelegten Zustands der Grundstücksflächen ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht erforderlich. In unmittelbarer Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope, die zu berücksichtigen wären, vorhanden. Der Bebauungsplan berücksichtigt artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen. Hier sind insbesondere Festsetzungen zur Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Vermeidung von Versiegelung und insektenschonende Beleuchtung zu nennen.

- **Klima**

Bei Klima und Luftschadstoffen ist nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorschriften gedämmt. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen errichtet. Die Energieversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz mit einem hervorragenden Primärenergiefaktor. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, Baumpflanzungen und der Zurückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück wird eine sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung vermieden beziehungsweise reduziert. Die überwiegend helle Fassadengestaltung reflektiert die Sonneneinstrahlung und reduziert eine sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung. Von den genannten Maßnahmen sind somit auch kleinklimatisch positive Effekte zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sowie der vorausgegangenen baulichen Nutzung keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

- **Boden/Bodenschutz**

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die vorangegangene bauliche Nutzung und die damit verbundene anthropogene Überformung und Auffüllung bereits stark eingeschränkt beziehungsweise verloren gegangen. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher insgesamt gering sein. Mit der geplanten Bebauung kommt es insgesamt zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Fläche entspricht der Bebauungsplan dem Gebot des Baugesetzbuches hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die gesamte Fläche als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für den Bereich wurden im Jahr 2001 Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Bei der Erkundung wurde eine Auffüllschicht mit einer Mächtigkeit bis 1,60 m angetroffen. In der Auffüllung wurden zum Teil erhöhte Konzentrationen an den polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und an Schwermetallen ermittelt.<sup>1</sup>

Für das Vorhaben liegt eine ingenieurtechnische Stellungnahme aus dem Jahr 2017 für die Entsorgung des Aushubmaterials vor.<sup>2</sup> Hier wurden insgesamt 11 Baggerschürfen bis maximal 5 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Die Beprobung erfolgte entsprechend der "Richtlinie für das Vorgehen bei

<sup>1</sup> Siehe Auflagen zur Baugenehmigung vom 06.11.2018 / 14.12.2018

<sup>2</sup> Ingenieurtechnische Stellungnahme, Töniges GmbH, Sinsheim, 04.12.2017

physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen" (LAGA PN 98, Stand 2008).

Das beprobte Material erfüllt die Qualitätsstufen /Einbauklassen Z1.2 und Z2 der gültigen Verwaltungsvorschrift Boden. Eine Verwertung kann ausschließlich in technischen Bauwerken erfolgen. Aushubmaterial, das nicht für den Wiedereinbau vorgesehen ist, muss entsprechend den Angaben der Verwaltungsvorschrift Boden gemäß seiner jeweiligen Qualitätsstufe zu verwertet beziehungsweise entsorgt werden.

Auflagen zur Überwachung von Erdarbeiten, zur Informationspflicht, zum Umgang mit anfallendem Aushubmaterial, zur Dokumentation sowie zur Vorsorge für den Wirkungspfad Boden–Mensch (Kinderspielplatz) sind bereits Gegenstand der rechtskräftigen Baugenehmigung. Dies gilt auch für das Verbot von Versickerungsanlagen. Insgesamt sind diese Auflagen auch im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen.

Eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB ist im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung weiterhin erforderlich.

- **Wasser/Grundwasser**

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb von Flächen mit Hochwassergefährdung. Die Höhe des Grundwassers liegt etwa 10 m unterhalb des Geländes. Die Gebäude des Vorhabens werden durch eine Tiefgarage unterkellert.

Aufgrund der Bodenbelastungen ist keine Versickerung des Regenwassers möglich. Hiermit sollen Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden. Eine weitgehende Zurückhaltung des Regenwassers wird durch Begrünung und Rückstau auf den Dach- und Tiefgaragenflächen erreicht. Angesichts der vergleichsweise geringen Grundstücksfläche und der vorangegangenen Nutzungen wird die Grundwasserneubildungsrate nicht nennenswert beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder Beeinträchtigungen der Gebäude durch das Grundwasser sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

- **Schallschutz**

Die Planung des Vorhabens wurde hinsichtlich des Schallschutzes gutachterlich begleitet.<sup>3</sup>

Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine störenden Emissionen aus. Mögliche Emissionen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt sind angesichts der westlich angrenzenden Gewerbefestsetzung sowie den gegenüberliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Nutzungen nicht von Belang.

Gutachterlich untersucht wurden die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen aus Schienenverkehr, Straßenverkehr und Gewerbe.

Beurteilungsgrundlage für Immissionen aus Verkehrslärm sind insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005, für Immissionen aus Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung, KREBS + KIEFER, FRITZ AG, Darmstadt, 13.08.2019

Für die Beurteilung der Anlagengeräusche ist insbesondere der Bereich nördlich der Felix-Wankel-Straße (Nahversorgungszentrum einschließlich Parkierungsvorgängen, Ein- und Ausfahrten, Be- und Entladevorgängen, gebäudetechnischen Anlagen, Freiwillige Feuerwehr, sowie weitere Parkierungsflächen) maßgebend.

Im Ergebnis ist insbesondere die schalltechnische Belastung im Nachtzeitraum problematisch, sodass bereits bei der Gebäudekonzeption Wohnungsgrundrisse entsprechend orientiert und passive Schallschutzmaßnahmen geplant werden. Die erforderlichen passiven Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation, des Platzbedarfs und der planerischen Absicht zur qualitätsvollen Gestaltung des Vorhabens und des Wohnumfeldes aus.

## **6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

### **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

*Festsetzung:*

*Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.*

### **Begründung:**

Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung der Vorhaben- und Erschließungsplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum an möglichen Vorhaben. Hierdurch soll über die konkrete Hochbauplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnungsvorstellung, ausgehend von dem rechtskräftigen Bebauungsplan des Jahres 2000 erhalten. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Gemeinde möglich.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

*Festsetzung:*

*Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.*

*Anmerkung: das festgesetzte Wohngebiet ist durch Immissionen vorbelastet, siehe dazu die Hinweise im Abschnitt V unter Ziffer 1.*

### **Begründung:**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientieren sich

- an der bisherigen Entwicklung des Wohngebietes "Quartier am Turm",
- an der konkreten Erschließungs- und Grundstückssituation,

- an den städtebaulichen Zielen und der vorhandenen Festsetzungsthematik des rechtskräftigen Bebauungsplans (mit Ausnahme der Gebietsart) sowie
- an dem Bedarf des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Gemeinde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die letzte freie Fläche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Quartier am Turm". Trotz intensiver Vermarktungsbemühungen, auch der Voreigentümer, konnten für das Grundstück keine adäquaten Nutzer gefunden werden, die der Festsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" und gleichzeitig dem hohen Gestaltungsanspruch der bisherigen Gebietsentwicklung entsprechen. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst eine gemischte Nutzung entsprechend dem östlich angrenzenden Bebauungsplan angestrebt.

Die Nutzungsmischung sollte so erreicht werden, dass im westlichen Bereich des Grundstücks ein Büro- und Geschäftshaus und östlich davon 2 Wohngebäude realisiert werden sollten. Das Vorhaben mit allen drei Baukörpern wurde zwischenzeitlich genehmigt. Für das geplante Büro- und Geschäftshaus hatten sich die ursprünglichen Vermarktungsschwierigkeiten bestätigt.

Angesichts der starken Wohnungsnachfrage und des überwiegenden Wohncharakters des südlich und östlich anschließenden Quartiers wurde im Detail untersucht, unter welchen Voraussetzungen hier eine Wohnbebauung verträglich ist. Insbesondere aufgrund des gegenüberliegenden Nahversorgungszentrums mit einem Betrieb auch nach 22:00 Uhr wurden Grundrisse, Fassaden und Fensteröffnungen sowie Belüftungsmöglichkeiten der geplanten Wohngebäude schalltechnisch optimiert.

Auf dieser Grundlage wird für das Vorhaben trotz der geschilderten Vorbelastung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird auch die bisherige Wohnungsbauentwicklung auf dem Gelände "Quartier am Turm" städtebaulichen sinnvoll abgeschlossen. Das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung und die Festsetzung eines WA mit Vorbelastung führen zu einem geringeren Anspruch auf Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund der Konfliktlage mit den umliegenden Straßen und Nutzungen können zwar das Schutzniveau der BauNVO ("nicht störend") und die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden. Das Schutzniveau für ein Mischgebiet ("nicht wesentlich störend") und die entsprechenden Immissionsrichtwerte können hingegen eingehalten werden. Diese "Herabstufung" kann hingenommen werden, da eine Nutzungsmischung in der Vergangenheit nicht realisierbar war und sowohl städtebaulich als auch wohnungspolitisch eine Wohnbebauung gewünscht ist und eine solche Bebauung andernfalls nicht realisiert werden kann.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, etwa eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Felix-Wankel-Straße sind aufgrund des Flächenbedarfs und der negativen gestalterischen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum, das Vorhaben sowie das Wohnumfeld nicht zielführend.

Da auch in einem Mischgebiet eine normale Wohnnutzung allgemein zulässig ist, werden auch bei einer Wohnnutzung in einem WA, bei der die Immissionswerte nur auf MI-Niveau eingehalten werden, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Lärmimmissionen eingehalten.

Weiterhin ist angesichts der Grundstückslage, der bisherigen baulichen Entwicklung der Umgebung sowie der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts ist eine Einschränkung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten erforderlich. Der Bebauungsplan schließt daher die als Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Durch die gewählte Differenzierung soll im Grundsatz die

städtebauliche Ordnung der durch Wohnungsbau geprägten Umgebung berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

*Festsetzung:*

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur*

- *Höhe der baulichen Anlagen*
- *Grundflächenzahl (GRZ)*
- *Geschossflächenzahl (GFZ)*

### 6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

*Festsetzung:*

*Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Gebäudehöhe festgesetzt. Sie beträgt maximal 16 m.*

*Die Bezugshöhe beträgt 108,55 m über NN.*

*Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch maschinentechnische Anlagen (zum Beispiel Lüftungen, Aufzugsüberfahrten) und Anlagen für die solare Energienutzung ist bis zu 1,0 m zulässig. Der Abstand der entsprechenden Anlagen zur Außenwand beträgt mindestens 2,5m. Bei einer Verringerung der vorgenannten Aufbauhöhe von maximal 1,0m auf maximal 0,8 m kann der Abstand zur Außenwand auf mindestens 2,0m verringert werden.*

### 6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

*Festsetzung:*

*Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt maximal 0,4.*

*Die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden, wenn die Dachflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zu mindestens 50% begrünt werden.*

### 6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

*Festsetzung:*

*Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt maximal 1,4.*

### **Begründung:**

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung greift der vorhabenbezogene Bebauungsplan in den Grundzügen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Städtebauliches Ziel ist es, dass das Nutzungsmaß und die Gebäudekubatur im Einklang mit den bereits errichteten Gebäuden der Umgebung und der Zulässigkeit in der Nachbarschaft steht. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 16 m. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück und dessen Umgebung. Auch für den Bereich östlich der Franz-Kruckenbergs-Straße ist diese maximale Höhe festgesetzt. Eine Überschreitung durch technische Anlagen wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten und Anlagen für solare Energienutzung ist bis zu 2 m zulässig, wenn die Anlagen von der Außenwand zurückspringen. Damit sollen technisch notwendige, beziehungsweise energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

Die Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde von 0,7 auf 0,4 entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete reduziert. Die Ausnutzung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung hat eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und

Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zum Ziel. Gleichwohl bleibt die festgesetzte GRZ damit deutlich unter den festgesetzten Werten der Umgebung.

Für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (insbesondere Tiefgarage) ist eine Überschreitung der 50 % - Regel nach § 19 Absatz 4 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen mit einer Dachbegrünung gestaltet werden. Die Qualität und die kompensatorische Wirkung der Dachbegrünung werden durch die Festsetzung der Substrathöhe und den Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt. Mit der Festsetzung soll die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage gewährleistet werden. Angesichts der Zurücknahme der bisherigen GRZ, der Festsetzungen zu den kompensatorisch wirkenden begrünten Dachflächen und Baumpflanzungen sowie der bisher bereits bebauten und erschlossenen Flächen, sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Die Geschossflächenzahl wird von ursprünglich 1,2 auf 1,4 erhöht werden. Die Überschreitung der 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 "Regeldichte der BauNVO" sind Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung sowie eine hochwertige Qualität der Wohnungen und der wohnungsbezogenen Außenbereiche und Freiräume gewährleistet. Mögliche Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind angesichts der vorangegangenen Nutzung und des derzeitigen Zustands des Bodens als gering einzuschätzen.

### **6.3 Bauweise**

*Festsetzung:*

*Entsprechend Planeintrag ist die offene Bauweise festgesetzt.*

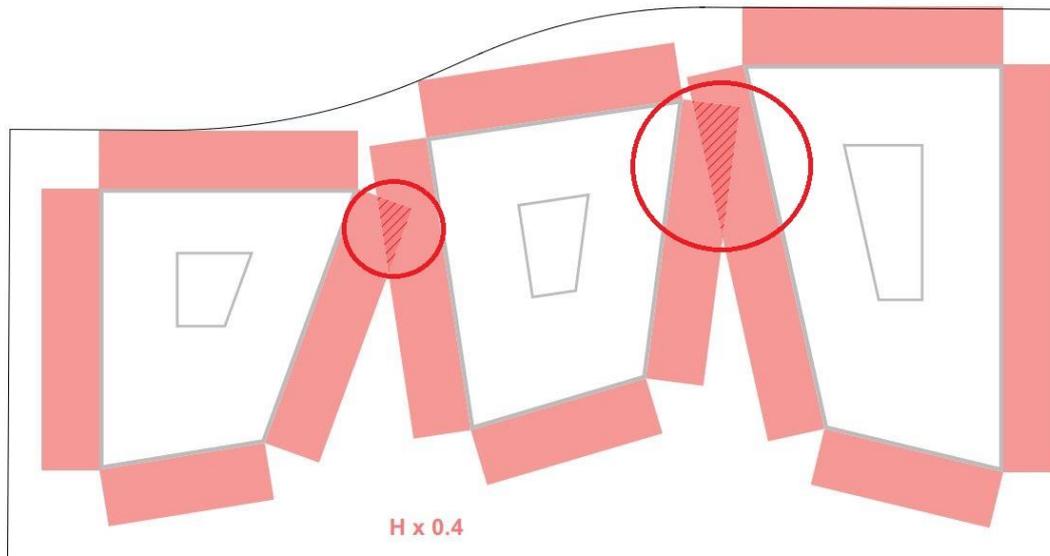
**Begründung:**

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der überwiegenden Bauweise im angrenzenden Wohnquartier. Angesichts der vorhandenen Gliederung und Differenzierung sind keine Gebäudelängen über 50 m vorgesehen.

### **6.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

*Festsetzung:*

*Abweichend von den Regelungen des § 5 Absatz 7 Nummer 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen an den beiden gekennzeichneten Stellen 0,2 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m*



### **Begründung:**

Die Regelung der Abstände betrifft ausschließlich die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden des Vorhabens, nicht die Abstände zu den umliegenden Grundstücken. Die Tiefe der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs wird sicher eingehalten ( $\geq 0,4$  der Wandhöhe).

Die geringeren Abstandsflächen im Rahmen des Vorhabens und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche resultieren aus dem städtebaulichen Ziel eine durchgängige Zeilenbebauung zu vermeiden. Diese wäre in der offenen Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO in einer Länge von bis zu 50 m zulässig. 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. Die trapezförmigen Baukörper sind daher so angeordnet, dass sie zur Felix-Wankel-Straße enger stehen und trotz der Einzelbaukörper eine straßenbegleitende Raumkante bilden. Zur ruhigeren Südseite hingegen "öffnen" sich die Baukörper zugunsten von Aufenthalts-, Frei- und Spielbereichen. In diesen Bereichen sind die Abstände der Gebäude und damit die Tiefe der Abstandsflächen deutlich größer und liegen zum Teil erheblich über dem in § 5 Absatz 7 Nummer 1 LBO genannten Maß von  $0,4$  der Wandhöhe.

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.

Als Gebietsart ist hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Nach § 5 Absatz 7 Ziffer 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche allgemein und somit auch in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig  $0,4$  der Wandhöhe. Demgegenüber beträgt die Tiefe der Abstandsfläche nach der dortigen Ziffer 2 in Kerngebieten, Dorfgebieten, urbanen Gebieten und in besonderen Wohngebieten nur  $0,2$  der Wandhöhe. Daraus ergibt sich, dass in solchen verdichtet bebauten Gebieten ein normales Wohnen auch bei geringeren Abständen vom Gesetzgeber noch als zulässig angesehen wird und dies in solchen Fällen nicht gegen das planungsrechtliche und das bauordnungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstößt. In allen Fällen beträgt der notwendige Mindestabstand je Gebäude jedoch  $2,5\text{m}$ , also zwischen zwei Gebäuden insgesamt  $5,0\text{m}$ . Dieser Mindestabstand wird bei den geplanten Gebäuden nicht unterschritten.

An den beiden Stellen überlappender Abstandsflächen werden die oben genannten Abstandsflächen von 0,2 Wandhöhe und 2,5 m sowie die brandschutzrechtlich erforderlichen Mindestabstände nach § 7 Absatz 1 Ziffer 1 LBOAVO von mindestens 5 m Gebäudeabstand sicher eingehalten.

Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung sind auch an den genannten Stellen in hohem Maße gewährleistet, da die hier betroffenen Wohnungen zum Teil zusätzlich über Eck belichtet werden und das in § 34 Absatz 2 LBO genannte Verhältnis von Fensteröffnungen zur Grundfläche der Räume deutlich überschritten wird. Durch den hohen Fensteranteil mit zum Teil bodenhohen Fenstern und Terrassentüren und einer teilweise Orientierung in südliche Richtung ist die Belichtungssituation auch in den ungünstig gelegenen Erdgeschosswohnungen recht großzügig.

## 6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

*Festsetzung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag und Baugrenzen festgesetzt.*

**Begründung:**

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. Trotz des Verzichts auf die Baulinie wird durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindliche Stellung der Baukörper, das städtebauliche Ziel einer Raumkante zur Franz-Kruckenbergs-Straße und der Betonung der Ecksituation erreicht.

## 6.6 Stellplätze und Nebenanlagen

*Festsetzung:*

- *Stellplätze sind nur als Tiefgaragenstellplätze zulässig.*
- *Tiefgaragenstellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*
- *Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist ausschließlich zur Felix-Wankel-Straße innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig.*

**Begründung:**

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen und deren Zufahrten soll dem Bedarf an privaten Stellplätzen Rechnung getragen werden. Ziel ist es die Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen und damit eine flächensparende, bodenschonende und gestalterisch ansprechende Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen. Eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze ist bei der städtebaulich gewünschten Dichte nicht möglich beziehungsweise würde zu unzumutbaren Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes führen. Gleichzeitig dient die Unterbringung in einer Tiefgarage der Bereitstellung von weitgehend störungsfreien Frei- und Aufenthaltsbereichen und einer Durchgrünung des Grundstücks.

Die Zufahrt der Tiefgarage wird auf eine Stelle abseits des Kurven- und Einmündungsbereichs beschränkt. Damit sollen Störungen und Gefährdungen, auch des Fußgängerverkehrs, minimiert werden.

Durch die Vermeidung von Stellplätzen in der "Vorzone" zwischen der vorderen Baugrenze und dem Gehweg werden Überfahrten des Gehwegs mit entsprechenden Gefährdungen der Fußgänger und Konflikten mit dem fahrenden Verkehr vermieden und Flächen zur Eingangs- und Grünflächengestaltung erhalten.

Im Plangebiet entstehen über 70 Wohneinheiten zum Großteil ohne eigenen Hausgarten. Entsprechend sind bei der Errichtung der Gebäude ausreichend große Kleinkinderspielplätze anzulegen.

## **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Festsetzung:*

- *Niederschlagswasser, das auf Dachflächen oder der Tiefgaragendecke anfällt, kann aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht auf dem Grundstück versickert werden.*
- *Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.*
- *Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringe UV- und Blauanteile, Farbtemperaturen bis maximal 3000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig. Die Lichtpunkthöhe im Bereich der Freiflächen und Außenanlagen beträgt maximal 1,20m. Ausgenommen davon sind die Beleuchtung im Bereich des Gehwegs entlang der öffentlichen Flächen sowie die Beleuchtung im Bereich der Gebäude, der Hauszugänge und der Tiefgaragenzufahrt.*
- *Vorgarten- und Freiflächen sind mit Ausnahme der Flächen, die eine Befestigung erfordern (zum Beispiel Zugänge, Wege, Fahrradstellplätze, Feuerwehrezufahrt etc.) als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Stein-, Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.*

### **Begründung:**

Die Grundstücksflächen des Vorhabens sind im Bebauungsplan als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet. Aufgrund dieser Bodenverunreinigungen aus der vorangegangenen Nutzung ist keine Versickerung auf den Grundstücken des Vorhabens möglich. Hiermit sollen Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden.

Durch Begrünung und Rückstau auf den Dach- und Tiefgaragenflächen werden eine weitgehende Zurückhaltung des Regenwassers und eine verzögerte und reduzierte Abgabe in die Kanalisation erreicht.

Neben der Entlastung der Kanalisation führt die Zurückhaltung des Regenwassers in Verbindung mit der Dachbegrünung zu vergleichsweise feuchteren Oberflächen, geringeren Oberflächentemperaturen und somit positiven Effekten auf das Kleinklima.

Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen sollen das Ausschwemmen von Metallen in den Boden und in das Grundwasser vermeiden.

Zum Insektenschutz werden entsprechende Leuchten und Leuchtmittel sowie die Abstrahlung von Leuchten im Außenbereich festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf die Lebensbedingungen von Insekten, Vögeln und Fledermäusen aus.

Die Regelungen zur Vorgarten- und Freiflächen sollen eine "Versteinerung" der Garten- und Freiflächen und der damit verbundenen negativen Effekte vermeiden. Mit Vegetationsflächen

werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), für die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erreicht. Stickoxide und CO<sub>2</sub> werden absorbiert und Feinstaub gebunden.

Nicht zuletzt wirken sich Bepflanzungen positiv auf die Gestaltung des Wohnumfeldes sowie auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet aus.

## **6.8 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

*Festsetzung:*

*An den Fassaden von Gebäuden im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Schienen- und Straßenverkehr sowie Anlagengeräusche, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.*

*Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Nachweis des baulichen Schallschutzes sind auf Grundlage der DIN 4109-2:2016-07 vorzunehmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung (siehe Anhang 6 der schalltechnischen Untersuchung) entnommen werden.*

*Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.*

*Zum Schutz gegen Anlagengeräusche ist in ausgewiesenen Bereichen entsprechend den Planzeichnungen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anhang 5.2 der schalltechnischen Untersuchung) wahlweise*

- *eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster oder Fenstertüren von Aufenthaltsräumen befinden oder*
- *bei hier angeordneten Aufenthaltsräumen, für die gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an betroffenen Fassaden eine feststehende Verglasung ohne offenbare Fenster oder Türen vorzusehen. Sofern in solchen Räumen keine Fassade mit offenbaren Fenstern vorliegt, sind außerdem geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Zwecke einer ausreichenden Frischluftzufuhr vorzusehen.*

*Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass zum Beispiel durch technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume die gültigen Immissionsrichtwerte nach Maßgabe der TA Lärm eingehalten werden.*

**Begründung:**

- Passiver Schallschutz nach DIN 4109

Die für Mischgebiete herangezogenen Orientierungswerte werden bereichsweise überschritten. Vor dem Hintergrund, dass aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sind, resultiert demgemäß ein Erfordernis für passive Schallschutzmaßnahmen. Diese richten sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend den Definitionen der DIN 4109.

Zur Ermittlung der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurde an einer Vielzahl von Punkten entlang den vorhandenen und geplanten Fassaden die Lärmbelastung aus Verkehrs- und Anlagelärm und hieraus die maßgeblichen Außenlärmpegel nach Maßgabe der DIN 4109-2:2016-07 bestimmt.

Im Ergebnis sind maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von  $L_a = 64 - 72$  dB aufgeführt. Hieraus resultieren für den Schutzanspruch von Wohnnutzungen Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile (hier ohne Berücksichtigung des nach DIN 4109 definierten Korrekturwertes KAL für die Raumgeometrie) im Bereich von  $R'_{w,ges} = 34 - 42$  dB.

Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der oben ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

- Belüftung schutzbedürftiger Räume

Bei Einhaltung der oben aufgeführten Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile werden bei geschlossenem Fenster der Nutzung entsprechende Innenschallpegel erzielt. Es ist zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. In den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ist dies unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum Schutze des Nachtschlafes ist jedoch in Anbetracht der anstehenden schalltechnischen Belastung im Nachtzeitraum durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

Entsprechend VDI 2719 /13 sind bei Außengeräuschpegeln oberhalb von  $L_m > 50$  dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, um die Luftzufuhr in Schlafräumen sicherzustellen. Für Räume, die vornehmlich am Tag genutzt werden, ist eine Stoßlüftung möglich, sodass hier zusätzliche Lüftungseinrichtungen nicht zwingend erforderlich sind.

Die empfohlenen Bereiche für den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sind dem Anhang des Schallgutachtens zu entnehmen.

- Schallschutz gegen Anlagengeräusche

Gemäß der durchgeführten Untersuchung entstehen Immissionskonflikte durch die Geräuscheinwirkungen der Schallemissionen in der Umgebung (Anlagenlärm) für die nördliche beziehungsweise westliche Fassade des geplanten Hauses 1 im Nachtzeitraum. Somit besteht das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen für die geplante Bebauung vorzusehen.

Zur Lösung des Konflikts, der aufgrund der unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm zu erwarten ist, besteht nach den Vorgaben der TA Lärm nicht die Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen, da nach Ziffer A.1.3 im Anhang zur TA Lärm der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgebenden Immissionsorts eingehalten werden muss.

Als Konfliktvermeidung bleibt die Option, an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffenen Fassaden maßgebende Immissionsorte zu vermeiden, das heißt keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen, oder nicht öffnende Fenster zuzulassen, die nur zur Belichtung dieser Räume dienen. Die Belüftung der Räume erfolgt in

letztem Fall entweder durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch Fenster an anderen Fassadenseiten, die nicht von Überschreitungen der Richtwerte betroffen sind.

Eine weitere Möglichkeit der Konfliktvermeidung bildet die Anordnung von Vorbauten, zum Beispiel verglasten Loggien, vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, oder die Anordnung von vorgehängten Glasfassaden beziehungsweise Prallscheiben vor diesen Fenstern. Bei Anwendung beider Maßnahmen muss sichergestellt sein, dass die für die Gebietsart jeweils gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des schutzbedürftigen Raums eingehalten werden.

Vorliegend sind nur Konflikte im Nachtzeitraum zu erwarten. Entsprechend der Rechtsprechung sind nicht nur für Schlafräume, sondern auch für sonstige Wohnräume, bei welchen die Überschreitung vorliegt, die oben aufgeführten Maßnahmen vorzusehen.

## 6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Festsetzung:*

### *Dachbegrünung*

*Dachflächen sind vollständig -mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen- extensiv entsprechend dem "Heidelberger Dach(g)arten – Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen. Auf dem Dach ist im Durchschnitt eine Substrathöhe von 10 cm aufzubringen. Zusätzlich ist die Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zulässig.*

*Abweichend von den Regelungen des oben genannten Handlungsleitfadens ist ein Begrünungsanteil von mindestens 60% der Dachfläche (ohne Solarnutzung) und bis zu 40% der Dachfläche zur solaren Strom- und/oder Wärmeerzeugung (ohne Begrünung) zulässig.*

*Die Substrathöhe zur Dachbegrünung der Tiefgarage beträgt mindestens 50 cm. Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Substrathöhe auf mindestens 80 cm zu erhöhen.*

### *Baumpflanzungen*

*Für die durch Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Felix-Wankel-Straße ist jeweils ein großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Auf der Tiefgarage und auf dem übrigen Grundstück sind insgesamt mindestens 14 Bäume zu pflanzen.*

*Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen. Die festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung der Gesamtanzahl im Rahmen der weiteren Planung bis zu 5 m variiert werden.*

*Bei der Baumauswahl sind standortgerechte, gebietsheimische Arten aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.*

#### *Bäume:*

- |                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| - <i>Albizia julibrissin</i>  | Seidenbaum    |
| - <i>Acer campestre</i>       | Feldahorn     |
| - <i>Acer monspessulanum</i>  | Felsenahorn   |
| - <i>Acer platanoides</i>     | Spitzahorn    |
| - <i>Betula pendula</i>       | Hänge-Birke   |
| - <i>Catalpa bignonioides</i> | Trompetenbaum |

- <i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
- <i>Celtis australis</i>	Südlicher Zügelbaum
- <i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
- <i>Koeleruteria paniculata</i>	Lampionbaum
- <i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
- <i>Magnolia kobus</i>	Baum-Magnolie
- <i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum
- <i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
- <i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
- <i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
- <i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
- <i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
- <i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
- <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
- <i>Quercus cerris</i>	Zerreiche

Sowie Obst- und Wildobstsorten

Strauch- und Heckengehölze:

- <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
- <i>Aronia</i>	Apfelbeere
- <i>Amelanchier</i>	Felsenbirne
- <i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
- <i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
- <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
- <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
- <i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
- <i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
- <i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe

**Begründung:**

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Durch die Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Vorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume sowie zu den Baumstandorten sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Die Auswahl von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt sowohl heimische Pflanzen als Nahrungsgrundlage für Insekten und Vögel als auch standortgerechte, hitze- und trockenheitsverträgliche Arten.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Um die Nutzung der Sonnenenergie und sonstigen technischen Einrichtungen auf den Dächern nicht auszuschließen, werden diesbezüglich Ausnahmen getroffen. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen.

## **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

*Festsetzung:*

*Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben und Materialien sind unzulässig.*

### **6.10.2 Werbeanlagen**

*Festsetzung:*

*Werbeanlagen sind unzulässig.*

### **6.10.3 Einfriedungen**

*Festsetzung:*

*Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche (Gehweghinterkante). Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.*

### **6.10.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

*Festsetzung:*

*Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehälter sind in die Bebauung zu integrieren.*

#### **Begründung:**

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen und Abfallbehältern.

Mit den Festsetzungen zur Farbgebung der Außenfassaden und zu maschinentechnischen Anlagen auf dem Dach sollen eine gestalterische Einbindung in die Umgebung gewährleistet und visuell störende Elemente auf dem Dach vermieden werden.

Aufgrund der geplanten und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Wohnnutzung sind keine Werbeanlagen erforderlich und werden ausgeschlossen. Damit soll dem gestalterischen Anspruch des geplanten Projektes und dem Wohnumfeld Rechnung getragen werden.

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind in Höhe und Art der Einfriedung festgesetzt. Damit soll dem Abgrenzungsbedarf und der Privatsphäre des Vorhabens Rechnung getragen werden, ohne die künftige Nutzung von den öffentlichen Flächen oder der Nachbarschaft optisch abzuriegeln und abzuschotten. Ziel ist es, insbesondere zu den öffentlichen Flächen in Verbindung mit der Einfriedung, eine gehwegbegleitende Begrünung zum Beispiel in Form einer Hecke beziehungsweise einer Heckenhinterpflanzung oder eines Pflanzstreifens zu ermöglichen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Form des Verfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die betroffenen Baugrundstücke waren in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Derzeit sind die Flächen geräumt, befestigt und frei von Vegetation.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wurde zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhaltet.

## 7.2 Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.10.2019 gefasst. Die Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses erfolgte im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 06.11.2019.

## 7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2019 bis 13.12.2019. Der Entwurf des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan lag in dieser Zeit im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme aus. Darüber hinaus wurde die Planung im gleichen Zeitraum im Internet auf der Homepage der Stadt Heidelberg veröffentlicht.

Die Durchführung der Offenlage wurde am 06.11.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Bürger Öffentlichkeit	Stellungnahme		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Bürger 1	x		11.12.2019	1.3.1

### 7.3.1 Bürger 1, Schreiben vom 11.12.2019

Der Einwender, Eigentümer und Nutzer des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks verweist auf das "damalige Baugenehmigungsverfahren", in dem vorgegeben worden sei, dass für die geplante Nutzung die "Festsetzung für ein Gewerbegebiet" eingehalten werden müsse. Der Einwender habe sich an die Nutzung "Gewerbegebiet" angepasst und verweist auf die Schutzwürdigkeit des Bestandes. Eine ungleiche Behandlung von privaten Belangen wird befürchtet.

Der Einwender verweist darauf, dass im Außenbereich seines Grundstücks regelmäßig gewerbegebietstypische Lärmwerte erreicht würden. Es seien sämtliche im Außenbereich stattfindende, lärmverursachenden Tätigkeiten auf dem Grundstück im Vertrauen darauf, dass wegen der Festsetzung „Gewerbegebiet“ andere Lärmgrenzwerte gelten, in die direkte Nachbarschaft des nunmehr geplanten Wohngebiets verlegt worden, das bislang ebenfalls noch als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Es sei absehbar, dass durch das Nebeneinander

von Gewerbegebiet und Wohngebiet eine Konfliktsituation mit einem erheblichen Störungspotenzial entstehen würde, die einen ständigen Unruheherd in diesem Quartier darstellen werde".

Er verweist dazu auf die Besonderheit der Bebauung und Nutzung seines Grundstückes für und durch eine Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe sowie ein Mutter-/Vater-Kind-Haus mit zugehöriger Verwaltungseinrichtung und entsprechenden Strukturen und Verhaltensweisen der betreuungs- und hilfsbedürftigen Nutzer der. Aufgrund von Spannungen mit den Bewohnern der südlich angrenzenden Wohnbebauung sei eine Raucherecke direkt an der Grundstücksgrenze zum geplanten Vorhaben eingerichtet worden, die abendlich und nächtlich genutzt wird. Er befürchtet Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung und fehlende Ausweichflächen für die genannte Raucherecke auf dem eigenen Grundstück.

Es sei zumutbar, dass der Vorhabenträger Teile des Grundstückes gewerblich nutzen muss. Das Gewicht der eigenen Belange zum Erhalt der vorhandenen Situation würde überwiegen. Die "bessere wirtschaftliche Verwertung von Wohnflächen gegenüber Gewerbeflächen rechtfertigt nicht die einseitige Bevorzugung eines privaten Belangs gegenüber einem anderen privaten Belang".

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch "die Gefahr einer erheblichen Konfliktsituation durch Lärmimmissionen, die im öffentlichen Interesse liegende soziale Arbeit" des Einwenders erheblich gefährdet wäre.

#### **Erläuterung:**

Der Baugenehmigung für das Nachbargrundstück liegen die Festsetzungen des Bebauungsplans "ehemalige Waggonfabrik Fuchs", Nr. 06.08.03 vom 05.03.2008 zugrunde. Entgegen der Auffassung des Einwenders wurde dort kein Gewerbegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. es gelten die Lärmgrenzwerte für ein Mischgebiet, also ein Gebiet, in dem sowohl (normales) Wohnen als auch (nur) nicht störendes Gewerbe zulässig sind. Diese Festsetzung gilt sowohl für das Grundstück des Einwenders als auch für die bisherige Grundstücksfläche des vorliegenden Vorhabens. Im vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren soll also nicht wie behauptet ein Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet geändert werden, sondern die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes mit Lärmgrenzwerten auf dem Niveau eines Mischgebiets soll zu einem allgemeinen Wohngebiet mit entsprechender Emissionsvorbelastung ebenfalls gemäß dem Niveau eines Mischgebiets festgesetzt werden. Im Abschnitt V Ziff. 1 heißt es deshalb zum Schallschutzniveau für das geplante Vorhaben ausdrücklich:

„In dem Plangebiet können aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) nur die Schallimmissionswerte für ein Mischgebiet (MI) eingehalten werden. Da in einem Mischgebiet eine normale Wohnnutzung allgemein zulässig ist, sind damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Wohngebiet in Bezug auf die Lärmimmissionen eingehalten.“

Damit werden die für das Wohnen im Plangebiet geltenden Lärmwerte nicht geändert, sondern bleiben auf demselben Niveau, wie sie schon gemäß den bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet gelten. Die bisherige Festsetzung eines nur eingeschränkten Gewerbegebietes sowohl im Plangebiet als auch in dem Nachbargrundstück des Einwenders beruht darauf, dass unmittelbar südlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und nördlich der Felix-Wankel-Straße ein Gewerbegebiet existiert. Im Sinne des Trennungs- und Konfliktvermeidungsgebotes wäre die Festsetzung von unmittelbar nebeneinander liegenden normalen Gewerbegebiets- und Wohngebietsflächen nicht korrekt gewesen. Für die Grundstücke direkt an der Südseite der Felix-Wankel-Straße wurden deshalb die Lärmgrenzwerte gemäß den Vorgaben für ein Mischgebiet als Pufferzone zwischen dem südlich davon gelegenen Wohngebiet und dem nördlich der Felix-Wankel-Straße gelegenen

(normalen) Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Grundstruktur der bisherigen Planung wird durch die jetzige Planänderung nicht verändert.

Trotz intensiver Vermarktungsbemühungen, auch der Voreigentümer, konnten für das Grundstück im Vorhaben- und Plangebiet keine adäquaten gewerblichen Nutzer gefunden werden, die der Festsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" und gleichzeitig dem hohen Gestaltungsanspruch der bisherigen Gebietsentwicklung entsprochen hätten. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst eine gemischte Nutzung entsprechend dem östlich angrenzenden Bebauungsplan angestrebt. Die Nutzungsmischung sollte so erreicht werden, dass im westlichen Bereich des Grundstücks ein Büro- und Geschäftshaus und östlich davon 2 Wohngebäude realisiert werden sollten. Dieses Vorhaben wurde zwischenzeitlich genehmigt. Für das geplante Büro- und Geschäftshaus ergaben sich allerdings erneut gravierende Vermarktungsschwierigkeiten.

Angesichts der starken Wohnungsnachfrage und des überwiegenden Wohncharakters des südlich und östlich anschließenden Quartiers, wurde daher im Detail untersucht, unter welchen Voraussetzungen hier eine Wohnbebauung verträglich ist. Im Rahmen einer schallgutachterlichen Begleitung wurden Grundrisse, Fassaden und Fensteröffnungen sowie Belüftungsmöglichkeiten der geplanten Wohngebäude schalltechnisch optimiert.

Aufgrund der allgemeinen Konfliktlage mit den umliegenden Straßen und Nutzungen können jedoch das Schutzniveau der Baunutzungsverordnung ("nicht störend") und die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Vorhabengebiet nicht eingehalten werden, das Schutzniveau für ein Mischgebiet ("nicht wesentlich störend") und die entsprechenden Immissionsrichtwerte können hingegen eingehalten werden. Diese "Einschränkung" gegenüber einem normalen allgemeinen Wohngebiet kann hingenommen werden, da eine Nutzungsmischung und Ansiedlung von Gewerbe in der Vergangenheit nicht realisierbar war und sowohl städtebaulich als auch wohnungspolitisch eine Wohnbebauung sinnvoll ist.

Es werden Lärmwerte wie in einem Mischgebiet erreicht. Da auch in einem Mischgebiet eine normale Wohnnutzung allgemein zulässig ist, werden auch bei einer Wohnnutzung in einem WA, bei der die Immissionswerte nur auf MI-Niveau eingehalten werden, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Lärmimmissionen grundsätzlich eingehalten.

In Bezug auf die bereits vorhandene Situation des Einwenders ist aufgrund des unmittelbar südlich angrenzenden Wohngebietes (WA7) derzeit bereits eine höhere Rücksichtnahme einzuhalten als dies dem geplanten Wohngebiet mit Vorbelastung nötig.

Das Gebäude hält in diesem Bereich einen Abstand von circa 8 m zur Grundstücksgrenze ein und liegt damit deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand. Zudem werden die Schlafräume in diesem Bereich überwiegend über die davorliegenden Loggien belichtet und belüftet.

Um den Einwendungen Rechnung zu tragen, hat der Vorhabenträger in Absprache mit dem Einwender vorgeschlagen, unmittelbar entlang der Grenze zum Nachbargrundstück neben den dortigen Stellplätzen eine begrünte Schall- und Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,80 m zu errichten und darum gebeten, dafür eine planungsrechtliche Grundlage in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Aus folgenden städtebaulichen Gründen ist eine Schall- und Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,80 m nicht vertretbar:

- Tatsächlich sind soziale und kirchliche Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig, sodass davon auszugehen ist, dass das Konfliktpotential gering ist. Die zwingende Notwendigkeit einer Lärmschutzwand ist nicht gegeben.
- Die neu geplante Wohnbebauung mit dem Schutzniveau eines Mischgebietes rückt nicht näher an das Grundstück des Einwenders heran, als es heute schon im südlichen

Teil des Einwender-Grundstücks der Fall ist. Die Abstände der bestehenden südlichen Wohnbebauung mit dem Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebiets zu der Grundstücksgrenze des Einwenders ist mit den Abständen der geplanten Wohnbebauung vergleichbar. Das Konfliktpotential ist in der heutigen Bestandsituation bereits vorhanden und wird durch gegenseitige Rücksichtnahme gelöst. Die Abstände werden für ausreichend angesehen.

- Eine Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 1,2 m (vgl. B-Plan Entwurf Felix-Wankel-Str. 17-21) ist aus stadtgestalterischen Gründen abzulehnen, da eine damit verbunden abschottende Wirkung nicht gewünscht ist. Im Quartier am Turm, das im räumlichen Zusammenhang steht und auch bei der Planung der Wohngebäude als Referenz herangezogen wurde, wurde sorgfältig ein Einfriedungskonzept erarbeitet und umgesetzt. Eine deutlich höhere geschlossene Lärmschutzwand würde das Konzept konterkarieren.

Bezüglich der Raucherecke auf dem Grundstück des Einwenders hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten für eine Verlegung der Raucherecke in den südlichen Bereich des Nachbargrundstückes neben der Garage mit einer Überdachung und Seitenwänden zur Schallabschirmung in Richtung des südlich gelegenen Wohngebiets zu übernehmen, um das durch abendliche und nächtliche Raucher ggf. bestehende Konfliktpotenzial zu entschärfen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**7.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2019 von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme		Eingang	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe		x	E-Mail 15.11.2019	
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 – Denkmalpflege 76247 Karlsruhe <u>Rücklauf durch:</u> Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Postfach 20 01 52 73712 Esslingen a. N.	x		02.12.2019	1.4.1
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5 79104 Freiburg	x		04.12.2019	1.4.2

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg	x		20.11.2019	1.4.3
Kommunale Behindertenbeauftragte Christina Reiß Bergheimer Str. 69 69115 Heidelberg	x		04.12.2019	1.4.4
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Immissionsschutzbehörde -	x		10.12.2019	1.4.5
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Naturschutzbehörde -	x		10.12.2019	1.4.6
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Bodenschutzbehörde -				
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Wasserbehörde -				
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - Gewerbeaufsicht -				
Kurpfälzisches Museum - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -	x		20.11.2019	1.4.7
Stadtplanungsamt - 61.13 städtebauliche Verträge / Erschließungsbeiträge -				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - untere Denkmalschutz-behörde -				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Fachstelle für Barrierefreiheit	x		E-Mail 12.12.2019 + Konzept	1.4.8
Landschafts- und Forstamt - Abteilung Grünanlagen -				
Amt für Verkehrsmanagement	x		12.12.2019	1.4.9
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr. 1 68161 Mannheim	x		09.12.2019	1.4.10

Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg	x		09.12.2019	1.4.11
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) Dr. Karl-Friedrich Raqué Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg	x		12.12.2019	1.4.12
Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5 69115 Heidelberg				
BUND – Kreisgruppe Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5 69115 Heidelberg				
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24 69120 Heidelberg				
Netze BW GmbH Hauptstr. 152 69168 Wiesloch		x	E-Mail 13.11.2019	
terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart		x	14.11.2019	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund		x	E-Mail 18.11.2019	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Netzservice, Abteilung 52 Kurfürstenanlage 42-50 69115 Heidelberg	x		16.12.2019	1.4.14
MVV Energie AG Luisenring 49 68159 Mannheim				
GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNL Kölnische Straße 108 – 112 34119 Kassel		x	18.11.2019	
Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung Dynamostr. 5 68165 Mannheim	x		04.12.2019	1.4.13
Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel		x	06.12.2019	
Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab Postfach 10 00 29		x	12.12.2019	

68149 Mannheim				
----------------	--	--	--	--

#### **7.4.1 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.12.2019**

Es bestehen keine Bedenken. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz und die Meldepflicht bei der Entdeckung archäologischer Zeugnisse wird hingewiesen. Ebenso wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten entsprechend § 27 DSchG hingewiesen.

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen ebenfalls keine Bedenken.

##### **Erläuterung:**

Die Hinweise zur Denkmalpflege sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Erdarbeiten sind abgeschlossen, in der näheren Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden. Der Hinweis zur Meldepflicht bei der Entdeckung archäologischer Zeugnisse wurde in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

##### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme; die Hinweise zum Denkmalschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **7.4.2 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 04.12.2019**

Es bestehen keine Bedenken. Bezüglich der Geotechnik werden für die weitere Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Auf die Lage in einem Wasserschutzgebiet und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Da die Planfläche in der Nähe zu einem Grundwasserschadenfall liegt, wird darauf hingewiesen, dass eine mögliche Betroffenheit des Plangebietes beim Umweltamt abgefragt werden kann.

##### **Erläuterung:**

Die Hinweise zur Geotechnik sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die empfohlenen Baugrunduntersuchungen liegen bereits vor, ebenso eine Baugenehmigung einschließlich Tiefgarage. Das Plangebiet ist von dem genannten Grundwasserschadenfall nicht betroffen. Das Umweltamt wurde entsprechend beteiligt. Die Hinweise zur Geotechnik wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Der Bebauungsplan und das geplante Vorhaben stehenden Zielen und Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet 032-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA vom 07.01.2014 nicht entgegen.

##### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme; die Hinweise zur Geotechnik wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **7.4.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 20.11.2019**

Es bestehen keine Bedenken wenn die Ausführungen in der Begründung zu

- Boden/Bodenschutz
- Schallschutz
- Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt werden.

**Erläuterung:**

- Boden/Bodenschutz: die genannte ingenieurgeologische Stellungnahme war bereits Grundlage für die Entsorgung des Aushubmaterials sowie für die vorliegende Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen. Eine entsprechende Kennzeichnung von Bodenverunreinigungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan, Gegenstand des vorhabenbezogene Bebauungsplans.
- Schallschutz: die genannte schalltechnische Untersuchung ist Grundlage für die Hochbauplanung und entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplanung verbindlich geregelt. Weiterhin ist die schalltechnische Untersuchung Grundlage für die Wahl der Gebietsart (WA mit Vorbelastung) sowie Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz.
- Festsetzungen zum Schallschutz: die im Schallgutachten empfohlenen Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend umgesetzt. Dies betrifft insbesondere den passiven Schallschutz nach DIN4109 mit entsprechenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile (insbesondere Fenster), die Belüftung schutzbedürftiger Räume (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume), sowie Schallschutz gegen Anlagengeräusche (Vermeidung von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, nicht offenbare Fenster oder die Anordnung von Vorbauten oder Loggien etc.)

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Die oben genannten Maßnahmen zum Boden- und Schallschutz sind Gegenstand der künftigen Satzung sowie des Baugenehmigungsverfahrens.

**7.4.4 Kommunale Behindertenbeauftragte, Schreiben vom 04.12.2019**

Mit Verweis auf die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Heidelberg wird um die Errichtung von mietpreisgebundenen, barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnungen verschiedener Größe im Erdgeschoss gebeten. Der Grundriss soll so geplant werden, dass größere Wohneinheiten von Familien mit einem behinderten Familienmitglied, aber auch von inklusiven Wohngruppen genutzt werden können.

Es sind ausreichend Behindertenplätze vorzusehen.

Bedienelemente sind so anzuordnen, dass sie auch vom Rollstuhl aus bedient werden können. Ladesäulen für Seniorenmobile und für Hebebühnen an Behindertenfahrzeugen sollen vorgesehen werden.

Grundsätzlich soll auf eine kontrastreiche Gestaltung geachtet werden, um Barrierefreiheit für Sehbehinderte und die allgemeine Sicherheit zu erhöhen. Bei Treppen sollen Handläufe vorgesehen und Treppenstufen kontrastreich markiert werden.

**Erläuterung:**

Zur Anzahl und Barrierefreiheit von Wohnungen, Stellplätzen und dem Außengelände liegt bereits eine Vereinbarung zwischen dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz und dem Vorhabenträger vom 04.09.2019 vor. Diese ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Baugenehmigung.

Aufgrund der Gebäude- und Grundrisskonzeption können die barrierefreien Wohnungen nicht ausschließlich im Erdgeschoß untergebracht werden. Insgesamt wird der Stellungnahme bzgl. der überwiegend größeren barrierefreien Wohnungen entsprochen. Die Barrierefreiheit entspricht der DIN 18040-2. Es werden 17 barrierefreie Wohnungen errichtet. Die geplante barrierefreie Wohnungsfläche liegt über den Erfordernissen der Landesbauordnung. In der Tiefgarage werden 5 behindertengerechte Stellplätze mit barrierefreier, rollstuhlgerechter Anbindung an den jeweiligen Aufzug angeboten. Ebenso werden die Wege zu den Gebäuden barrierefrei erstellt.

Insbesondere die Stellungnahme zu Bedienelementen, zur Ausgestaltung von Ladesäulen, der kontrastreichen Gestaltung von Oberflächen und der Gestaltung von Treppenhäusern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Stellungnahme zu barrierefrei nutzbaren Wohnungen sowie einer ausreichenden Anzahl von Behindertenparkplätzen wurde entsprochen. Diese sind bereits Gegenstand einer Vereinbarung mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz.*

*Der Stellungnahme zur ausschließlichen Unterbringung behindertengerechter und mietpreisgebundener Wohnungen im Erdgeschoss wird nicht gefolgt.*

*Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.*

**7.4.5 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Immissionsschutzbehörde - Schreiben vom 10.12.2019**

Auf die Veränderung der Gebietsart von einem ursprünglich eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet wird hingewiesen. Ebenso wird auf das Ergebnis des Schallgutachtens hingewiesen.

**Erläuterung:**

Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

**7.4.6 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - untere Naturschutzbehörde - Schreiben vom 10.12.2019**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: für die Außenbeleuchtung wird eine ausschließlich nach unten abgeschirmte warm-weiße LED-Leuchtmittelbeleuchtung angeregt. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung soll ausgeschlossen werden. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten.

**Erläuterung:**

Festsetzungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung sind bereits Gegenstand der vorhandenen Festsetzungen. Die Stellungnahme zum Ausschluss von "nach oben gerichteter Beleuchtung bzw. einer Abstrahlung oberhalb der Horizontale" wurde entsprechend ergänzt: "Die Lichtpunkthöhe der Außenbeleuchtung im Bereich der Freiflächen und Außenanlagen beträgt maximal 1,20m. Ausgenommen davon sind die Beleuchtung im Bereich des Gehwegs entlang der öffentlichen Flächen sowie die Beleuchtung im Bereich der Gebäude, der Hauszugänge und der Tiefgaragenzufahrt."

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme zum Insektenschutz wurde aufgenommen. Die vorhandene textliche Festsetzung Ila Nr.7 wird entsprechend ergänzt.

**7.4.7 Kurpfälzisches Museum, - untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -, E-Mail vom 20.11.2019**

Bezüglich möglicher archäologischer Funde während der Erdarbeiten wird auf die erforderliche Vorgehensweise nach Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

**Erläuterung:**

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Erdarbeiten sind abgeschlossen, in der näheren Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden. Der Hinweis zur Meldepflicht bei der Entdeckung archäologischer Zeugnisse wurde entsprechend der Empfehlung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme; die entsprechenden Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Denkmalschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**7.4.8 Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Fachstelle für Barrierefreiheit, E-Mail vom 12.12.2019**

Hinweis auf die vorhandene Zielvereinbarung zur Barrierefreiheit zwischen dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz und dem Vorhabenträger.

**Erläuterung:**

Zu Fragen der Barrierefreiheit liegt eine Zielvereinbarung zwischen dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen und dem Vorhabenträger vor. Diese beinhaltet insbesondere die Anzahl von barrierefreien Wohnungen entsprechend § 35 LBO, die Anzahl entsprechender Stellplätze, barrierefreie Zugangskontrolle der Tiefgarage sowie die Gestaltung des Außengeländes. Die Vereinbarung ist Gegenstand des weiteren Verfahrens.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

**7.4.9 Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 12.12.2019**

Für die Tiefgaragenrampe wird aus Sicherheitsgründen eine nahezu horizontale Aufstellfläche vor der Gehweghinterkante angeregt.

Es wird angeregt, die Vorgehensweise und Zuständigkeiten bei der Herstellung der neuen Gehwegfläche sowie der Erneuerung der angrenzenden bestehenden Gehwegbereiche frühzeitig zu klären.

**Erläuterung:**

Auf Wunsch der Stadt Heidelberg soll der vorhandene Gehweg entlang der Felix-Wankel-Straße verbreitert werden. Die vorhandene Gehwegbreite beträgt derzeit circa 1,50 m und soll durch Hinzunahme eines circa 1 m breiten, privaten Grundstückstreifens entlang der Grundstücksgrenze auf insgesamt circa 2,50 m verbreitert werden. Eine entsprechende Verschiebung bzw. Änderung der Tiefgaragenrampe kann aufgrund der Höhenlage der Tiefgarage in Verbindung mit der Abwicklungslänge der Rampe nicht verändert werden. Eine Veränderung zugunsten der genannten, nahezu waagrechten Aufstellfläche würde eine komplette Überplanung und Veränderung der Tiefgarage mit einem entsprechenden Verlust von Stellplätzen bedeuten. Angesichts der vergleichsweise geringen Frequenz von Ein- und Ausfahrten sowie der übersichtlichen Situation im Gehwegbereich sowie der gewünschten Verbreiterung auf insgesamt circa 2,50 m Gehwegbreite ist die vorhandene Situation tragbar.

Vorgehensweise und Zuständigkeiten bei der Herstellung der neuen Gehwegfläche sind ist Gegenstand des Durchführungsvertrags.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung zur "nahezu horizontalen" Aufstellfläche wird nicht gefolgt.  
Der Anregung zur Klärung der Vorgehensweise und Zuständigkeiten wird gefolgt. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

**7.4.10 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 09.12.2019**

Der Nachbarschaftsverband verweist auf die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Um eine Überlassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach Abschluss des Verfahrens wird gebeten.

**Erläuterung:**

Die Hinweise entsprechen dem gesetzlichen Verfahren und sind nicht bebauungsplanrelevant. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung nachträglich.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

**7.4.11 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 09.12.2019**

Es bestehen keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

- an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 9 Abs. 6 der Abwassersatzung einzuhalten,
- auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken etc. zu berücksichtigen.

**Erläuterung:**

Die Hinweise zur Entwässerung sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Entwässerungs- und Hochbauplanung bzw. im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beachten. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

#### **7.4.12 Naturschutzbeauftragter über Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 12.12.2019**

Hinweis auf die Außenanlagenplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die vorgesehene Dachbegrünung. Es wird angeregt, bei der Auswahl der Baum- und Straucharten auf einheimische, standortgerechte und als Insektenweide nutzbare Pflanzen zu achten, die auch der aktuellen und künftigen Klimasituation widerstehen. Insgesamt sollen bei der Pflanzenauswahl auf Blühhorizonte und auf ein Nahrungsangebot für Insekten geachtet werden. Für Vogel- und Fledermausarten werden auf freiwilliger Basis Nisthilfen angeregt.

**Erläuterung:**

**Maßnahmen zur Biodiversität und zum Artenschutz in o.g. Baumaßnahme**

Die Gartenanlage der Wohnhäuser Felix-Wankel-Str. 17-21 ist so konzipiert, dass Pflanzen und Grünflächen eine langfristige Entwicklungsperspektive haben. Große und mittelgroße Bäume werden in Flächen mit Bodenanschluss gesetzt, Kleinsträucher und Hecken stehen auf Substrathöhen von mindestens 50 cm. Für Baumpflanzungen über der Tiefgarage werden Aufhügelungen von mindestens 80 cm Substrat geschaffen. Prinzip der Bepflanzung ist es einen wechselnden Blühaspekt durch die Vegetationszeit zu erzeugen, damit über das Jahr ein lückenloses Angebot an Nektar, Pollen und Früchten für Kleinlebewesen zur Verfügung stehen. Es werden Mischpflanzungen gewählt, damit bei Ausfällen z.B. durch Schädlinge oder Krankheiten andere Pflanzen die offenen Flächen schließen können.

**Gehölzpflanzungen**

Die Gehölzpflanzungen sind reich strukturiert, es gibt einen Wechsel aus geschnittenen Hecken (Liguster) und freiwachsenden Sträuchern (hierzu werden fruchttragende Arten gewählt) z. B. Aronia, Felsenbirne, Kornelkirsche, Heckenrose, Weißdorn usw. Da es sich bei Tiefgaragen um Extrem-Standorte handelt, können standortgerechte, aber nicht ausschließlich heimische Arten verwendet werden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Bodenanschluss) wird eine Wildobstpflanzung realisiert. Die Baumauswahl orientiert sich an der Trockenheitsverträglichkeit und dem späten Blütezeitpunkt, um in Defizitzeiten das Nektar- und Pollenangebot zu erhalten.

**Blühwiesen**

Der nördliche Bereich der Gartenanlage wird mit einer Mischpflanzung aus bodendeckenden Stauden versehen, darin werden Cluster aus hohen Gräsern gepflanzt. Die Gräser bleiben im Winteraspekt erhalten und werden erst im Frühjahr zurückgeschnitten, um Insekten

Winterquartiere zu bieten und die Überwinterung der Eiablagen zu sichern. Zusätzlich können "Insektenhotels" aufgehängt werden. Entlang der geschnittenen Hecken werden Säume mit Blütenpflanzen angelegt. Auf den Flächen der Feuerwehrzufahrten sind Ansaaten artenreicher Trockenrasengesellschaften vorgesehen. Nisthilfen können im Rahmen der Außenanlagen- und Freiflächengestaltung angeboten werden.

#### **Nahrungsangebote für Vögel und Insekten**

Die strukturreiche Pflanzung sichert ein ausreichendes Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Bei der Pflanzenverwendung wird in besonders hohem Maße auf Trachtpflanzen und Fruchtpflanzen geachtet. Ebenso wie Nektarpflanzen für Schmetterlinge.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen unter Nr. IIa, 9.1 (Pflanzliste) wurden entsprechend ergänzt. Im Außenanlagenplan des VE-Plans wurden Pflanzungen mit freiwachsenden Blütensträuchern und 2 Bäume ergänzt und der Anteil von versiegelten / befestigten Flächen reduziert. Regelungen zu Art und Umfang von Nisthilfen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **7.4.13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.12.2019**

Die Telekom weist auf einen Baustellenanschluss hin, der, falls vorhanden, zurückgebaut werden kann.  
Weiterhin sind Hinweise zur Sicherung der vorhandenen Leitungen im Rahmen der Bauarbeiten zu beachten.

#### **Erläuterung:**

Die Stellungnahme mit Hinweisen zur Bauausführung wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

#### **7.4.13 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 16.12.2019**

##### **1. Elektrizität**

Auf die Stellungnahme vom 24.09.2019 wird verwiesen:

Vorhandene Kabel- und Schutzrohranlagen sind zu beachten, bestehende Anlagen und Lichtmasten entsprechend zu schützen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Straßen und Gehwegen Kabel, Beleuchtungskabel und Schutzrohranlagen vorhanden sind, insbesondere um Beachtung des 110 kV-Kabels in der Hardtstraße wird gebeten.

Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskünfte der Stadtwerke Heidelberg abzufragen. Gegebenenfalls ist die genaue Lage der Kabelanlagen, Schutzrohre und Kanäle mittels Suchschlitzen zu erkunden. Arbeiten im Bereich der 110 kV-Kabelanlagen sind nur bei vorab erteilter Genehmigung und unter Aufsicht eines Beauftragten der Stadtwerke Heidelberg gestattet. Um Zusendung der Ausführungsplanung wird gebeten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten mindestens 2 Wochen vor Ausführung der Abteilung Netzbetrieb mitzuteilen sind. Des Weiteren befinden sich im Gehweg der Felix-Wankel-Straße sowie der Franz-Kruckenbergs-Straße Telekommunikationskabel und -rohre. Eine Erschließung des Baufeldes mit Glasfaser ist möglich.

## 2. Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser ist von der Felix-Wankel-Straße möglich. Zur Versorgung der 3 geplanten Gebäude wird insgesamt ein Wasseranschluss hergestellt. Mögliche Hausanschlüsse sollen frühzeitig abgestimmt werden.

## 3. Fernwärmeversorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Fernwärme ist von der Felix-Wankel-Straße möglich. Zur Versorgung der 3 Gebäude wird insgesamt ein Fernwärmeanschluss hergestellt. Bezüglich möglicher Hausanschlüsse wird um frühzeitige Abstimmung gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für eine ggf. notwendige Sicherung von Anlagen der Stadtwerke Heidelberg sowie Kosten infolge von Schäden und Folgeschäden zulasten des Verursachers gehen.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg zu beachten.

### **Erläuterung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung sowie im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten zu beachten. Die Hinweise zur weiteren Planung und Ausführung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

## 7.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung am 26.03.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## 8. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.10.2019 (Drucksache 0247/2019/BV) und der Anregungen im Beteiligungsverfahren die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und mit der Verwaltung abgestimmt. Dabei wurden nachfolgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgenommen:

### 8.1. Änderungen in den textlichen Festsetzungen

- **Dachaufbauten / Photovoltaik:**

Bei der Festsetzung Nr. 2.1, Höhe der baulichen Anlagen, wurde ergänzt: "Bei einer Verringerung der vorgenannten Aufbauhöhe von maximal 1,0m auf maximal 0,8m kann der Abstand zur Außenwand auf mindestens 2,0m verringert werden."

Begründung:

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates einen möglichst hohen Anteil der Dachfläche für Photovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen und ein Mieter- bzw. Eigentümermodell zu realisieren, wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken eine konkrete Planung erstellt. Die nun gewählten Module sind im Höheraufbau niedriger als ursprünglich geplant und können die vorhandenen Dachflächen besser ausnutzen.

Das festgesetzte Zurückspringen der Dachaufbauten von der Außenwand soll gewährleisten, dass technisch notwendige, beziehungsweise energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Dieses stadtgestalterische Ziel bleibt in vollem Umfang erhalten, da auch mit der Ergänzung der Festsetzung das Verhältnis zwischen zulässiger Höhe des Dachaufbaus und dem erforderlichen Abstand zur Außenwand (1:2,5) unverändert bleibt.

- **Insektenschutz:**

Bei der Festsetzung Nr. 7, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wurde folgendes ergänzt: Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig. Die Lichtpunkthöhe im Bereich der Freiflächen und Außenanlagen beträgt maximal 1,20m. Ausgenommen davon sind die Beleuchtung im Bereich des Gehwegs entlang der öffentlichen Flächen sowie die Beleuchtung im Bereich der Gebäude, der Hauszugänge und der Tiefgaragenzufahrt.

Begründung:

Die Ergänzungen resultieren aus den Anregungen des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – untere Naturschutzbehörde, vom 10.12.2019 zur insektenschonenden Außenbeleuchtung.

Die vorhandenen Festsetzungen zum Schutz nachtaktiver Insekten wurden bzgl. Abstrahlung und Lichtpunkthöhe entsprechend ergänzt.

- **Bäume und Sträucher:**

Bei der Festsetzung Nr. 9.2, Baumpflanzungen, wurden einzelne Baum- und Straucharten ergänzt.

Begründung:

Die Ergänzungen resultieren aus den Anregungen des Naturschutzbeauftragten vom 12.12.2019 zur Pflanzenauswahl hinsichtlich der Biodiversität einerseits und der klimatischen Situation andererseits. Die Ergänzungen haben auch ihren Niederschlag im Freiflächenplan des VEP gefunden. Hier wurde insbesondere an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine Pflanzung mit freiwachsenden Blütensträuchern ergänzt.

Insgesamt resultieren die Änderungen / Ergänzungen aus der Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zur Offenlage und der Berücksichtigung von Anregungen aus der Behördenbeteiligung. Die Änderungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder die Betroffenheit Dritter. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

## 8.2. Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

- **Fahrradstellplätze / Wege / Anpflanzungen**

Die im Freiflächenplan an der südlichen Grundstücksgrenze dargestellten Fahrradstellplätze und die erforderlichen Erschließungswege sind zugunsten von Pflanzungen mit freiwachsenden Blütensträuchern entfallen. Die Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage errichtet. Zwischen den Gebäuden sind 2 zusätzliche Bäume geplant.

Begründung:

Die Änderungen entsprechen dem Prüfauftrag des Gemeinderates bzgl. des Artenschutzes im Bereich der Außenanlagen und der Bepflanzung. Durch die Unter-

bringung der Fahrradstellplätze in der Tiefgarage wird der Anteil der versiegelten bzw. befestigten Flächen reduziert. Im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen entstehen zusätzliche Pflanzungen mit Blütensträuchern. Dies entspricht auch der Intention der Anregungen des Naturschutzbeauftragten. Die Fahrradstellplätze sind nun sicherer und wettergeschützt und liegen näher an den Treppenhäusern. Durch die Änderung sind auch größere Stellflächen für Fahrräder mit Anhängern und Lastenfahrräder vorgesehen.

- **PKW-Stellplätze**

Durch die Unterbringung der Fahrradstellplätze in der Tiefgarage reduziert sich das ursprüngliche Angebot von Pkw-Stellplätzen von 92 auf 86 Stellplätze. Davon sind 5 Behindertenstellplätze statt ursprünglich 4 vorgesehen.

Begründung:

Die Änderungen resultieren aus der o.g. Unterbringung der Fahrradstellplätze zugunsten des Grünflächenanteils und der Anpflanzungen. Bei insgesamt 73 Wohnungen werden die Anforderungen der Landesbauordnung zur notwendigen Stellplatzanzahl übererfüllt. Der zusätzliche Behindertenstellplatz entspricht der Intention der Anregungen der kommunalen Behindertenbeauftragten vom 04.12.2010

- **Ergänzung eines Grundrissplans für das 2. und 3. Obergeschoß**

Statt dem bisherigen Regelgeschossgrundriss wurde ein Grundrissplan für das 2. und 3. Obergeschoß ergänzt. Hier wurde im westlichen Gebäude auf jeweils eine 2-Zimmerwohnung zugunsten einer familiengerechten 4-Zimmerwohnung verzichtet. Der Anteil der großen Wohnungen hat sich damit erhöht. Die Anzahl der Wohnungen hat sich von ursprünglich 75 Wohnungen auf 73 Wohnungen verringert.

Begründung:

Ein höherer Anteil von großen, familiengerechten Wohnungen entspricht dem Arbeitsauftrag des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.10.2019 sowie den Anregungen der kommunalen Behindertenbeauftragten.

Insgesamt resultieren die Änderungen / Ergänzungen aus der Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zur Offenlage und der Berücksichtigung von Anregungen aus der Behördenbeteiligung. Die Änderungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder die Betroffenheit Dritter. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

## 9. Durchführung und Kosten

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

## 10. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gutachterliche Stellungnahmen zu Fragen der Schallimmissionen, des Baugrundes und der Bodenverunreinigungen sowie der Verwertung beziehungsweise Entsorgung des Aushubmaterials eingeholt:

- Ingenieurtechnische Stellungnahme zur Erkundung der Auffüllböden, Töniges GmbH, Sinsheim, 04.12.2017
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, 26.06.2018

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Krebs+Kiefer, Fritz AG, Darmstadt, 13.08.2019

### **Ausfertigungsvermerk**

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rohrbach - Felix-Wankel-Straße 17-21“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 26. März 2020 beschlossen.

Heidelberg, den 16.06.2021

gez. i. A. Schneider

Stadtplanungsamt