Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim

Anlage 2

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich US-Hospital in Heidelberg - Rohrbach

Parallelverfahren zur Umplanung einer Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ in eine „Wohnbaufläche“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach - Hospital“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zur Offenlage

Stand Juli 2019

1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Mit dem Abzug der US-Streitkräfte sind in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen umfangreiche ehemals militärisch genutzte Flächen frei geworden. Sie stehen nun für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. In diesem Zusammenhang schreibt der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim den Flächennutzungsplan für das gesamte Verbandsgebiet fort. Gleichzeitig werden einzelne Konversionsflächen als Parallelverfahren gemeinsam mit den Bebauungsplänen entwickelt. Eine dieser Teilflächen ist das ehemalige US-Hospital, das jetzt als baulich bereits genutzte Innenentwicklungsfläche einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Für die Gesamtfläche des ehemaligen US-Hospitals wurde ein Rahmenplan erstellt, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Das Gelände bietet sich mit seiner Lage inmitten von Wohngebieten grundsätzlich für eine Umnutzung zu Wohnzwecken an. Dementsprechend möchte die Stadt Heidelberg hier vor allem Wohnnutzungen entwickeln. Dabei soll die bestehende Raumkante entlang der Karlsruher Straße erhalten bleiben. Diese prägt den Straßenraum und bietet den dahinter liegenden Flächen Schutz vor verkehrlichen Emissionen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen sollen entlang der Straße vor allem Mischnutzungen mit gewerblichen, Kultur- und Bildungseinrichtungen entwickelt werden. Auf den westlich angrenzenden Flächen sollen überwiegend Wohngebiete in offenen Baublöcken entstehen.

Der Bebauungsplan „Rohrbach - Hospital“ kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass dessen Änderung im Parallelverfahren notwendig wird.

2. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die gesamte, rund 10,2 ha große Konversionsfläche des ehemaligen US-Hospitalareals in Heidelberg. Die Änderungsfläche entspricht in ihrem Umfang und ihrer vorgesehenen Nutzung der Gesamtkonzeption zum Flächennutzungsplan, wie sie Gegenstand der Beschlussvorlage in der Verbandsversammlung vom 10.11.2015 war.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des US-Hospitals als „Sonderbaufläche militärische Einrichtung“ dargestellt. Zukünftig ist hier eine Wohnbaufläche vorgesehen.

2.1 Lage und Erreichbarkeit

Der Bereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt südlich des alten Ortskerns von Rohrbach an der Karlsruher Straße und grenzt mit allen Seiten an Wohngebiete an. In kurzer Entfernung befinden sich die Internationale Gesamtschule und die Thoraxklinik. Einzelne Versorgungseinrichtungen liegen in direkter Nähe.

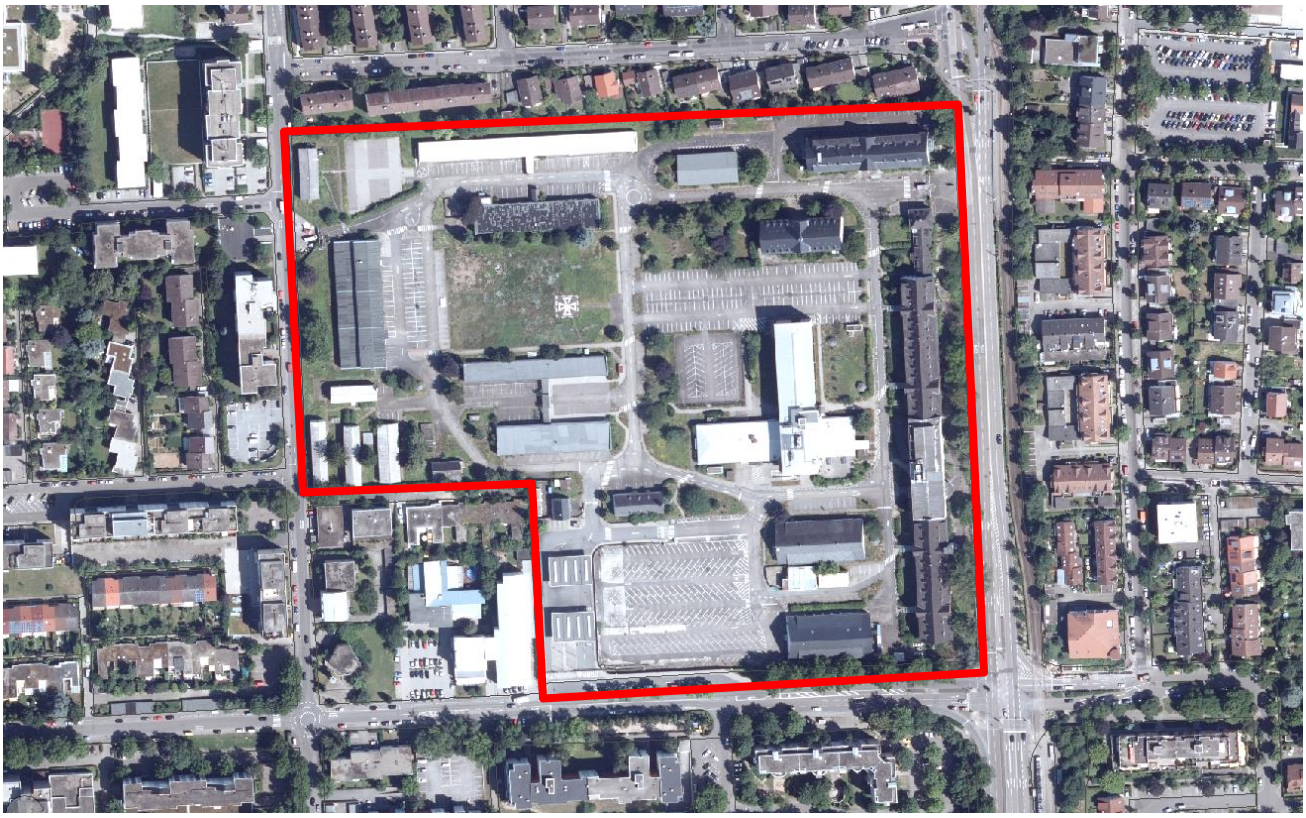
Die Erreichbarkeit aus Stadt und Region ist sehr gut. Das Plangebiet ist mit Straßenbahn und Bus an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Zwei Straßenbahnhaltestellen der Linien 23 und 24 liegen direkt nördlich bzw. südlich der Fläche. Über die Bundesstraßen B 3 und B 535 besteht zudem eine gute Anbindung zur ca. 7 km entfernten Anschlussstelle zur Autobahn A 5 Heidelberg/ Schwetzingen.

Die Anbindung an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz ist möglich, das Netz soll im Plangebiet durch neue Wegebeziehungen ergänzt werden.

2.2 Bestand

Die ältesten Gebäude im Plangebiet gehen auf eine ehemalige Nachrichtenkaserne der Wehrmacht aus den Jahren 1937 bis 1939 zurück. Weitere Wohn- und Nutzgebäude sind bis 1945 ergänzt worden. Dieser Gebäudebestand wurde durch die daran anschließende Nutzung als US-Militärkrankenhaus überformt und ergänzt. In späteren Jahren kamen mehrere zusätzliche Büro- und Lagergebäude hinzu.

Abbildung 1: Gebäudebestand im Bereich der Änderungsfläche



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Zur Karlsruher Straße hin ist eine klare Gebäudekante ausgebildet, die den Straßenraum prägt. Hier finden sich überwiegend als Zeilen ausgebildete Verwaltungs- und Mannschaftsgebäude sowie Gemeinschaftseinrichtungen mit bis zu vier Geschossen. Diese sind im Wesentlichen in den 1930er

Jahren entstanden, ortsbildprägend und erhaltenswert. Ein Neubau verbindet die alten Bestandsgebäude entlang der Karlsruher Straße. In diesen Gebäuden waren die Kliniken und zugeordnete Verwaltungen untergebracht. Das zentrale Klinikgebäude liegt in deren rückwärtigem Bereich. Die frühere Reithalle und die Exerzierhalle, heute Theater und Turnhalle, sind denkmalgeschützt.

Im westlichen Teilbereich dominieren einfache, eingeschossige Nebengebäude, die als Poststelle, Lager und Casino sowie Mannschaftsunterkünfte gedient haben. Entlang der Straße „Kolbenzeil“ befinden sich auch zweigeschossige Mannschafts- und Wohngebäude. Das Gelände ist hier teilflächig stark versiegelt, weist rund um den Helikopterlandeplatz gleichzeitig aber auch die größte zusammenhängende Freifläche des Plangebiets auf.

Insgesamt ist nur ein vergleichsweise geringer Anteil der Fläche überbaut, dennoch weist das Plangebiet insgesamt einen Versiegelungsgrad von rund 70% auf. An den Helikopterlandeplatz schließt sich eine kleinere, begrünte und von Bäumen bestandene Teilfläche an. Zwischen den Gebäuden finden sich vereinzelt überwiegend schmale Grünstrukturen und kleinere Grünflächen.

Die vorhandene technische Infrastruktur ist bei einer zivilen Nachnutzung voraussichtlich nicht nutzbar, so dass das Versorgungsnetz wohl neu aufgebaut werden muss.

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Bereich des rund 10,2 ha großen ehemaligen US-Hospitals als Sonderbaufläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Diese sollen zukünftig als Entwicklungsfläche „Wohnen“ aufgenommen werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Heidelberg das Ziel gesetzt, vorrangig die noch vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Wie in Kapitel 3.2.3 der Begründung des wirksamen und 2006 beschlossenen Flächennutzungsplans dargelegt, wurde bereits zu diesem Zeitpunkt in Hinblick auf den absehbaren Abzug der amerikanischen Streitkräfte die Nutzung der Militärflächen als Element zukünftiger Heidelberger Stadtentwicklung angesehen und in die weiteren Planungen miteingeplant.

Mit vorliegendem Änderungsverfahren wird die Umnutzung einer Innenentwicklungsfläche planungsrechtlich vorbereitet und deren Vorrang vor einer Entwicklung am Siedlungsrand gewährleistet. Damit wird eine bereits brachliegende militärische Konversionsfläche im Innenbereich einer hochwertigen baulichen Nachnutzung zugeführt und nachhaltig gesichert. In Abhängigkeit von der verwirklichten baulichen Dichte kann auf der Fläche ein Teil des in Heidelberg bestehenden Wohnraumbedarfs befriedigt werden. Die Konzeption steht damit in Einklang mit den grundsätzlichen Zielen der Flächennutzungsplanung im Nachbarschaftsverband sowie den für das Gebiet formulierten Zielvorstellungen des Handlungsprogramms Wohnen der Stadt Heidelberg.

Abbildung 2: Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands hat am 10.11.2015 den Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Dieser enthält die Darstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen für alle 18 Verbandsmitglieder. Wesentliches Ziel des Vorentwurfs ist es, die Nachnutzung der Konversionsflächen mit dem städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die 15 Verbandsmitglieder ohne Konversionsflächen in Einklang zu bringen. Dabei soll der Konversionsprozess möglichst nicht behindert und gleichzeitig sichergestellt werden, dass alle Verbandsmitglieder über einen angemessenen eigenen Entwicklungsspielraum verfügen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe und der Verband Region Rhein-Neckar haben nach § 4 Abs. 1 BauGB dem Vorentwurf insbesondere in Hinblick auf den Bedarfsnachweis zu Wohn- und gewerblichen Bauflächen zugestimmt.

Die Gesamtkonzeption zum Flächennutzungsplan, wie sie in der Verbandsversammlung vom 10.11.2015 beschlossen wurde, sieht im Bereich des ehemaligen Hospitalgeländes Wohnbauflächen vor. Vorliegender Planentwurf entspricht dieser Darstellung.

2.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Heidelberger Stadtteil Rohrbach an der Karlsruher Straße (B 3). Im Bestand wirken mehrere Schallquellen auf die Flächen ein, von denen vor allem die Karlsruher Straße hervorzuheben ist.

Laut schalltechnischer Untersuchung mit Stand wird derzeit der schallschutztechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten oder nur geringfügig überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten. Am ungünstigsten stellt sich die Situation an den angrenzenden Straßen dar. So werden an der Karlsruher Straße Lärmwerte von über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht erreicht.

Nach vollständiger Entwicklung des Baugebiets wird in weiten Teilen eine gute schalltechnische Qualität erreicht. Im Inneren des Gebietes werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Gerade am Tag, wenn auch die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen von besonderer Bedeutung ist, wird der Orientierungswert weitgehend eingehalten. In der Nacht treten an der überwiegenden Zahl der Gebäudefassaden in den Allgemeinen Wohngebieten Beurteilungspegel auf, die den Orientierungswert einhalten bzw. um bis zu 3 dB überschreiten. Entlang der Karlsruher Straße besteht dagegen eine unverändert ungünstige Situation. Auf Ebene der Bebauungsplanung müssen deshalb ausreichende Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Mit der zukünftigen Bebauung und Nutzung des Plangebiets ist eine Zunahme des Verkehrs verbunden. Die damit verbundene zusätzliche Lärmbelastung ist lt. schalltechnischer Untersuchung als zumutbar einzustufen.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat der Landschaftsplan für sämtliche militärische Flächen im Verbandsgebiet Empfehlungen zu ihrer Folgenutzung abgegeben. Für den Bereich des US-Hospitals wurden jedoch keine dezidierten landschaftsplanerischen Zielsetzungen formuliert. Das Areal ist als Baufläche im Landschaftsplan dargestellt. Aus landschaftsplanerischer Sicht steht somit einer weiteren baulichen Nutzung nichts entgegen.

Die Planung steht in Einklang mit den Empfehlungen der Landschaftsplanung.

4. Städtebauliche Planungen der Stadt Heidelberg

Für die Gesamtfläche des US-Hospitals wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, auf dessen Basis, auch unter Beteiligung der Heidelberger Bürger, ein Rahmenplan erstellt wurde. Dieser wurde im Mai 2017 vom Gemeinderat beschlossen und bildet die Grundlage für den nachfolgenden Bebauungsplan.

4.1 Rahmenplan „Ehemaliges Hospitalgelände Heidelberg-Rohrbach“

Der Rahmenplan des ehemaligen Hospitalgeländes zeichnet die städtebauliche Struktur des Plangebiets vor. Ziel ist, das bisher abgeschlossene und abweisende Militärgelände zu öffnen und für den Stadtteil nutzbar zu machen. Hierzu werden eine Reihe von öffentlich zugänglichen Platzbereichen geschaffen: ein lang gestreckter Platz nördlich der Freiburger Straße weist den Weg von Süden ins Innere des neuen Quartiers. Jeweils eine kleinere Platzfläche an der Straße Kolbenzeil und Karlsruher Straße hin öffnen das Gebiet nach Westen bzw. Osten. In der Mitte des Plangebiets, im Bereich der bestehenden Parkanlage und des Helikopterlandesplatzes, soll ein Quartierspark als zentrales Grünelement ausgebildet werden.

Die vorhandenen historischen Gebäude sollen erhalten und mit Neubauten ergänzt werden. In der Mitte und zum westlichen Rand hin sind geschlossene und halboffene Blockbebauungen mit privaten Innenhöfen oder halböffentlichen Bereichen vorgesehen. Im Nordwesten bildet eine lockerere Bebauung den Übergang zum angrenzenden Gebäudebestand.

Im Plangebiet soll überwiegend neuer Wohnraum geschaffen werden. Daneben können auch durchmischte Strukturen entstehen, um Büros, Dienstleistungen, öffentliche, kulturelle und soziale Einrichtungen aufzunehmen. Vor allem entlang der Karlsruher Straße sind aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Wohnnutzungen können hier demnach in den Obergeschossen und nach Westen orientiert untergebracht werden.

Für den Fuß- und Radverkehr sollen Möglichkeiten entstehen, das Gebiet sowohl in Nord-Süd-, als auch Ost-West-Richtung zu durchqueren. Ein Parkhaus am Südrand des Plangebiets und Tiefgaragen sind zur Unterbringung privater Stellplätze vorgesehen.

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf „Ehemaliges Hospitalgelände Heidelberg-Rohrbach“ (Stand 24.10.2016)

Quelle: Stadt Heidelberg

4.2 Bebauungsplan „Rohrbach - Hospital“

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rohrbach - Hospital“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 06.02.2014 gefasst. Der Plan setzt in seinem Umgriff überwiegend Wohngebiete fest. Entlang der Karlsruher und der Freiburger Straße müssen aufgrund der Lärmbelastungen weniger sensible Nutzungen etabliert werden: Hier werden Urbane Gebiete, Gemeinbedarfsflächen für eine Schule und ein Parkhaus sowie kleinflächig eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Für eine klare Fassung der Raumkanten werden entlang der Karlsruher Straße und entlang des Südrands des öffentlichen Quartiersparks Baulinien vorgegeben. Die vorgesehene städtebauliche Struktur im Plangebiet lässt sich aber auch darüber hinaus gut ablesen: die Bauräume sind eng gefasst und setzen dadurch der Stellung und Dimensionierung der Baukörper einen deutlichen Rahmen.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung vor allem durch den Verkehr in der Karlsruher Straße sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Abbildung 4: Bebauungsplan "Rohrbach - Hospital" (Stand 15.04.2019)

Quelle: Stadt Heidelberg

Die Verkehrs- und Platzflächen im Inneren des Plangebiets sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie können demnach als verkehrsberuhigte Zonen, Fußgängerbereich oder städtisch geprägte Plätze ausgebildet werden.

Das vorgesehene Parkhaus dient dem Anwohnerparken, weitere Stellplätze sind in Tiefgaragen vorgesehen. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind auf ein Minimum begrenzt.

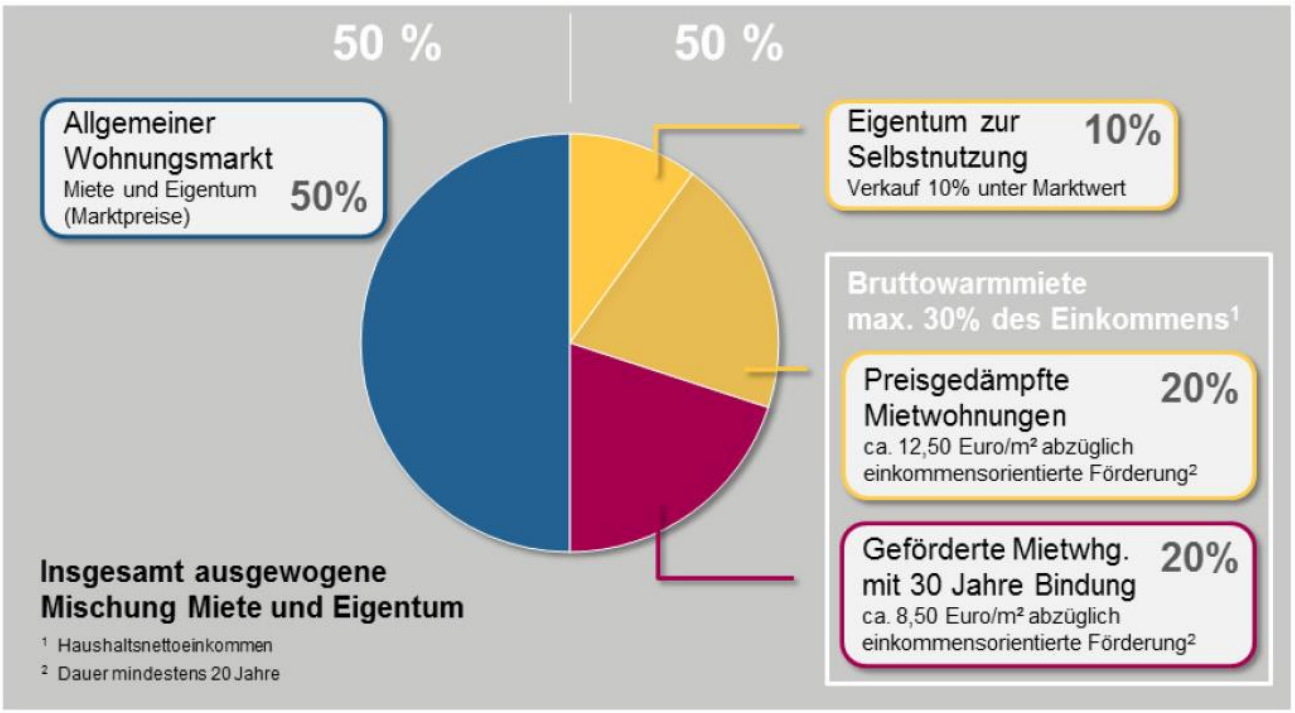
Der Quartierspark ist zentraler Ort der Begegnung und bildet den wichtigsten Knotenpunkt für die fußläufige Erschließung des gesamten Areals. Er ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und über Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer mit den verschiedenen Nutzungen vernetzt.

Die Entwicklung eines Wohngebiets bei gleichzeitiger Sicherung der Freiflächen sowie deren Öffnung für das umgebende Quartier steht vollständig in Einklang mit den Zielen der Flächennutzungsplanung. Der Bebauungsplan ist aus den zukünftig vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.3 Wohnzielgruppenkonzept Hospital

Im Juli 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg das „Wohnzielgruppenkonzept Hospital“ beschlossen. Dieses sieht überwiegend Wohnangebote für Familien, Senioren und gemeinschaftliche Wohnformen vor: Insbesondere Familien können von der im Umfeld vorhandenen familienfreundlichen Infrastruktur profitieren. Seniorengerechte Wohnangebote erweitern die Möglichkeiten, nach einem altersbedingten Umzug auch weiterhin im angestammten Quartier leben zu können.

Abbildung 5: Vorgaben für die Wohnungsmarktsegmente



Quelle: Stadt Heidelberg, Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2018

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen soll ein ausgewogenes Angebot für verschiedene Marktsegmente entstehen, das sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen umfasst. Der Anteil an frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen liegt bei 50% der gesamten Wohnfläche. Um auch Schwellenhaushalten und Haushalten mit mittleren Einkommen den Zugang zu den Wohnungen zu eröffnen, wird ein kommunales Förderprogramm aufgelegt, das zusätzliche, über die Wohnungsbauförderung des Landes hinausgehende Mittel bereitstellt. Im Segment der Mietwohnungen soll demnach für die Dauer von 20 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen kein Mieter mehr als

30% seines verfügbaren Einkommens für die Bruttowarmmiete aufbringen müssen. Die benötigten Mittel für die Zusatzförderung werden aus der Wertschöpfung innerhalb des Quartiers erzielt.

Das Konzept formuliert außerdem einen Bezugsrahmen für die Größe der förderfähigen Wohnungen. So sollen z. B. 25% der Wohnungen vier und fünf Zimmer aufweisen mit einer Gesamtwohnfläche von bis zu 95m², weitere 30% sollen als Drei- und Vierzimmerwohnungen bis zu 79m² Wohnfläche aufweisen.

5. Vorgaben der Raumordnung

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dar. Der örtliche Bedarf an Wohnbaufläche sowie an gewerblicher Baufläche ist gemäß Kapitel 1.6 des Regionalplans bei städtebaulicher und raumordnerischer Eignung vorrangig auf militärischen Konversionsflächen zu decken.

Ziele und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans stehen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA.

Im Bereich der Änderung liegen zwei denkmalgeschützte Gebäude, die es zu bewahren gilt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegt eine römische Siedlung mit Gräberfeld, die sich möglicherweise auch auf das Plangebiet selbst erstreckt.

Durchgeführte Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf Kampfmittel im Untersuchungsgebiet.

Sondierungen im Plangebiet ergaben punktuell hohe Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Bei Entsiegelungsmaßnahmen muss gegebenenfalls in den betroffenen Bereichen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus dem Bereich der vorhandenen belasteten Auffüllungen ist nur eingeschränkt verwertbar.

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abstände, es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

7. Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrbach - Hospital“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung hat für die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 21.12.2017 bis 31.01.2018 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2017 und Frist bis 31.01.2018 beteiligt. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die aber nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

8. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Rohrbach - Hospital“ zugrunde. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Er liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird er an der Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbands ausgelegt und zeitgleich im Internet veröffentlicht.