

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bergheim-
Vangerowstraße 14

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

(Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB)

Fassung vom: 06.09.2004



**Stadt
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –Ziele	3
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	3
2.	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	4
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
3.	Einordnung in bestehende informelle Planungen	5
3.1	Modell räumlicher Ordnung (MRO)	5
4.	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	5
4.1	Freiflächenstrukturkonzept.....	5
4.2	Siedlungsstrukturkonzept.....	5
4.3	Umweltplan	5
4.4	Schallimmissionsplan.....	6
5.	Städtebauliche Planungskonzeption	6
5.1	Verkehr und Erschließung	6
5.2	Nutzung und Struktur	6
5.3	Ver- und Entsorgung	7
5.4	Immissionsschutz	7
6.	Schalltechnische Beurteilung	7
6.1	Aufgabenstellung	7
6.2	Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung	7
7.	Umweltbericht	8
7.1	Prüfung der UVP-Pflicht-	8
7.2	Voruntersuchung Umweltauswirkungen	8
7.3	Ergebnis der Voruntersuchungen und zusammenfassende Bewertung.....	10
8.	Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	10
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
8.3	Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	12
8.4	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
8.5	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	12
9.	Verfahren und Abwägung	13
9.1	Aufstellungsbeschluss	13
9.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13
9.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	14
9.4	Öffentliche Auslegung	14
10.	Durchführung und Kosten	14

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass der Investor seine im eigenen Besitz befindliche Immobilie wieder beziehen will. Das Unternehmen ZSH GmbH & Co. KG hat seit fast 30 Jahren seinen Firmensitz in Heidelberg. Im Jahr 1985 hat das Unternehmen die Büroräume in der Vangerowstraße 14 bezogen. Bedingt durch die wirtschaftliche Expansion und der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze wurden die Räumlichkeiten in der Vangerowstraße bald zu klein. Die Firma war daher im April 1993 gezwungen größere Büroflächen in der Waldhoferstraße 100 in Wieblingen anzumieten.

Die Firma ZSH beabsichtigt nun die angemieteten Büroflächen aufzugeben und ihre Firmenzentrale in eigenen Räumlichkeiten in der Vangerowstraße 14 unterzubringen. Dies setzt jedoch voraus, dass die vorhandenen Büroflächen von derzeit 1.180 m² um zusätzliche 720 m² erweitert werden. Dies soll durch eine Aufstockung des Gebäudes realisiert werden. Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung des Gebäudes Vangerowstraße 14 und die anschließende Konzentration der innerhalb der Stadt verteilten Bürostandorte an diesem Standort.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –Ziele

Diese sind:

- Konzentration der Arbeitskräfte,
- Schaffung der Erreichbarkeit der Arbeitsplätze durch ÖPNV, das derzeit durch den vorhandenen Standort nicht gegeben ist,
- Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen, Konzentration in der Innenstadt,
- Schonung der Ressourcen durch Bauverdichtung, Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur, Flächeneinsparung,
- Stärkung innerstädtischer Strukturen durch Joint Venture mit den danebenliegenden Hotel, somit auch Sicherung von Arbeitsplätzen.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebäude Vangerowstraße 14 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bergheim – Ehemaliges Hafengebiet“ vom 15.10.1982. Die Aufstockung des Gebäudes steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in dem Teilbereich Vangerowstraße 14 aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt werden.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bergheim und wird im Norden vom Neckar, im Westen von einem Hotel, im Osten durch das Wasser- und Schiffsamt und im Süden durch die Vangerowstrasse begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4386/9. Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 0,2902 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 06.09.2004.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit der sogenannten Raumordnungsklausel wird die Planungshoheit der Gemeinden insofern eingeschränkt, als Sie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung einzuhalten hat. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in Baden-Württemberg durch den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) definiert. Am LEP sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die kommunale Bauleitplanung, auszurichten. Hierbei können die Ziele des LEP durch die planerische Abwägung nicht überwunden werden. Dagegen enthalten die Grundsätze allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden **Verdichtungsraum** Rhein-Neckar. Für Verdichtungsräume enthält der LEP die folgenden, für das Plangebiet abwägungsrelevanten, Grundsätze:

- die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln, und
- ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist beizubehalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP die folgenden Ziele zu beachten:

- Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten, und
- Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung ist hinzuwirken.

2.2 Regionalplan

Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar am 04.12.1992 als Satzung beschlossene Regionalplan legt das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ fest. Die Vangerowstraße ist als „Straße für überregionalen Verkehr“ gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 25.02.1983 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Planung) dar. Mit den Zielen und Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan eingehalten.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Modell räumlicher Ordnung (MRO)

Das MRO zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

Das vorliegende Plangebiet wird im MRO - Erläuterungsplan Arbeitsstätten - als gemischte Baufläche mit überwiegend Arbeitsstätten des tertiären Sektors ausgewiesen. Als Leitsatz wird u.a. formuliert, dass der Flächenverbrauch zu reduzieren ist. Hierzu sollen untergenutzte oder unter Lagewert genutzte Flächen verstärkt aktiviert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan leistet somit einen Beitrag zur Umsetzung des MRO.

4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Freiflächenstrukturkonzept

Im Freiflächenstrukturkonzept werden die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert. Da das Plangebiet im Freiflächenstrukturkonzept als bestehender Siedlungsbereich ausgewiesen ist, ergeben sich keine Vorgaben für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.2 Siedlungsstrukturkonzept

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts setzt sich aus den nachstehenden Teilplänen zusammen, die für den Bereiche der Vangerowstraße folgende Aussagen treffen.

1. Bauweise:	Sonderformen
2. Traufhöhe:	Maximal 18 Meter, Geschosshöhe ca. 3 m
3. Grundflächenzahl:	0,31 – 0,4

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weichen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) von den Vorgaben des Siedlungsstrukturkonzeptes ab. Da sich die festgesetzte GRZ jedoch an dem bereits tatsächlich vorhandenen Gebäude orientiert und mit der Aufstockung auch keine Änderung der GRZ einhergeht, ist die Abweichung unbedenklich.

4.3 Umweltplan

Der Umweltplan fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potentielle Maßnahmen abgeleitet.

Für das Plangebiet werden im Umweltplan die folgenden Konfliktbereiche genannt:

- **Boden:** teilweise stark verdichtete Siedlungsfläche mit geringem Grünanteil,
- **Wasser:** überwiegend Wasserschutzgebiet Zone IIIB und Bereich mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung,
- **Klima / Luft:** Lage an Straße mit hoher Emissionsbelastung, teilweise Bereich mit Ventilationsstörung und teilweise überwärmter Bereich. Das Plangebiet liegt im Bereich des Neckartalabwindes.

In der Gesamtbewertung kommt der Umweltplan zu dem Ergebnis, dass hier ein relativ geringes Konfliktpotential besteht, da es sich bereits heute um einen Siedlungsbereich handelt.

4.4 Schallimmissionsplan

Die Vangerowstraße ist eine wichtige Ost-West-Achse, über die auch ein großer Teil des überregionalen Verkehrs abgewickelt wird. Verbunden mit dem hohem Verkehrsaufkommen ist eine erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche. Nach dem Schallimmissionsplan Heidelberg liegt die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung zwischen 70 bis 75 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts. Dies ist ein deutliches Konfliktpotential, das im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne der Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung berücksichtigt werden muss. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in dem Kapitel 6. „Schalltechnische Beurteilung“ wiedergegeben.

5. Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Verkehr und Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebietes an das regionale und überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Vangerowstraße. An dem Knotenpunkt Vangerowstraße – Karl-Metz-Straße befindet sich die Zufahrt zu dem Plangebiet, über die auch das Wasser- und Schiffsahrtsamt erschlossen ist. Von hier aus kann die bereits bestehende Tiefgarage sowie die nordwestlich gelegene Stellplatzanlage angefahren werden. Die vorhandenen Stellplätze sind zur Zeit nicht ausgelastet und können den durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Bedarf aufnehmen. Bei der Größe des geplanten Büros von ca. 720 m² Bruttogeschossfläche entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 11 Fahrzeugen bei ca. 16 Arbeitsplätzen. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens wird hiervon nicht berührt.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bus- und Straßenbahnhaltestelle in der Bergheimer Straße. Diese ist in ca. 200 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

5.2 Nutzung und Struktur

Das Plangebiet ist bereits mit einem Bürogebäude bebaut. Zur Zeit wird das 1. Obergeschoss nicht genutzt und steht leer. Das bestehende Gebäude soll um eine weitere Etage aufgestockt werden, die beiden oberen Etagen sollen dann durch die Firma ZSH GmbH & Co. KG bezogen werden. Hinsichtlich der Nutzung wird keine Änderung vorgenommen, es handelt sich auch in Zukunft um Büronutzung.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal in der Vangerowstraße.

Auch die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist grundsätzlich gesichert. Das Leitungsnetz der Stadtwerke Heidelberg ist in der Lage den Mindestlöschwasserbedarf nach den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) bereitzustellen.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich an der Vangerowstraße. Mit einer durchschnittlichen, täglichen Verkehrstärke (DTV) von 20.900 Kfz (Verkehrszählung Oktober 2001) und einem maßgeblichen LKW-Anteil von 6 % zählt die Vangerowstraße mit zu den erheblich belasteten Straße in Heidelberg. Die Verkehrsbelastung führt zu einer erheblichen Lärmbeeinträchtigung des Plangebietes (siehe auch Kapitel 4.4 „Schallimmissionsplan“), die gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen ist. Aus diesem Grund wurde im Planverfahren ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens sind in dem folgenden Kapitel 6 „Schalltechnische Beurteilung“ zusammengefasst.

Weitere immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

6. Schalltechnische Beurteilung

6.1 Aufgabenstellung

Die vorliegende Planung ermöglicht die eingeschossige Aufstockung eines bestehenden Bürogebäudes. Der Standort ist erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Ziel und Aufgabe der schalltechnischen Beurteilung ist es zum einen zu ermitteln, in welchem Umfang das Vorhaben Lärmemissionen ausgesetzt ist und zum anderen, inwieweit durch das Vorhaben selbst, z.B. durch die Erhöhung von Schallreflexionen, Dritte durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Hierzu wurde eine Schallausbreitungsberechnung erstellt. In die Schallausbreitungsberechnung wurden die Lärmemissionen aus:

- dem Straßenverkehr der Vangerowstraße am Verkehrsknoten K 119,
- der Benutzung der öffentlichen und privaten Stellplätze und Tiefgaragen, sowie
- dem Schifffahrtsverkehr auf dem Neckar

berücksichtigt.

Ausgehend von den Lärmemissionen werden die Schallimmissionen an den schutzbedürftigen Gebäudeteilen ermittelt und anschließend die schallreduzierenden Maßnahmen abgeleitet, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

6.2 Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung

Wie zu erwarten war, stellt der Straßenverkehrslärm die bestimmende Größe der Emissionsbelastung dar. Aus diesem Grund treten auch an der Süd- und Ostfassade mit $L_a = 75$ dB(A) die höchsten Außenlärmpegel auf. Die berechneten Beurteilungspegel liegen bei $L_m \geq 70-72$ dB(A). Seitens des Gutachters werden daher bewertete Schalldämmmaße von R_w 32 bis 41 dB(A), je nach Lage und Ausrichtung des Gebäudes vorgeschlagen. Die ermittelten Schalldämmmaße

werden in den Vorhabenbezogener Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufgenommen (siehe Kapitel 8.5 „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Ein weiteres Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung ist, dass die Aufstockung zu keiner spürbaren Schallreflexion führt und somit keine Auswirkung auf die Geräuschsituation auf die Wohnbebauung südlich der Vangerowstraße hat. Nach den durchgeführten Berechnungen erhöht sich die Geräuschsituation mittels Schallreflexion lediglich um 0,2 dB(A). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das menschliche Gehör in der Regel nur in der Lage ist Veränderungen von mehr als 3 dB(A) wahrzunehmen. Eine Veränderung von 0,2 dB(A) liegt dagegen in einem Bereich, der zwar rein rechnerisch ermittelt werden kann, der aber bereits messtechnisch nicht mehr erfassbar ist.

7. Umweltbericht

7.1 Prüfung der UVP-Pflicht-

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I S. 1950) hat der Gesetzgeber eine Reihe europäischer Richtlinien in das Bundesrecht eingeführt. Mit diesem Artikelgesetz wurden unter anderem das UVP-Gesetz (Artikel 1), das Baugesetzbuch (Artikel 12), das Bundes-Immissionsschutzgesetz (Artikel 2) sowie einige seiner Verordnungen geändert.

Mit Bezug auf das Bauplanungsrecht liegt die wesentliche Änderung durch das Gesetz konzeptuell darin, dass die Pflicht zur UVP („Ob“) wie bisher im UVPG, die speziellen Verfahrensanforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung („Wie“) hingegen im BauGB selbst geregelt werden.

Es ist daher zunächst zu prüfen, ob auf der Grundlage des neuen UVPG der Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Vangerowstraße 14“ uvp-pflichtig ist. Die durch den Vorhabenbezogener Bebauungsplan vorbereitete Maßnahme ist kein **Vorhaben** im Sinne des § 2 Abs. 2 UVPG, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Auch wenn eine UVP nicht vorgeschrieben ist, entbindet das die planende Gemeinde nicht davon, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 mit in die Abwägung einzustellen.

Sind aufgrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist zu prüfen, inwiefern diese zu vermeiden sind, minimiert werden können bzw. es ist über Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe nach § 1a BauGB in der Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden. Bei der Erfassung und Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, ist die Anwendung des Prüfschemas in Sinne einer UVP zweckmäßig.

7.2 Voruntersuchung Umweltauswirkungen

Bei der Prüfung des geplanten Vorhabens sind die Merkmale des Vorhabens, insbesondere dessen Größe, die Auswirkungen auf die Schutzgüter, Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie Unfallrisiken, zu betrachten und der ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, gegenüberzustellen und die daraus folgenden Auswirkungen zu bewerten.

7.2.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben dient der Ansiedlung der Firma ZSH GmbH & Co. KG. Die Firma Zech ist als Dienstleistungsunternehmen in dem Bereich Versicherungen und Vermögensanlagen tätig. Für die Ansiedlung ist die Errichtung von zusätzlichen Büroräumen erforderlich. Diese werden durch die Aufstockung des bestehenden Gebäudes geschaffen.

7.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im folgenden werden die zur Zeit absehbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne des § 2 Abs. 1 UVPG dargestellt.

Schutzgut Mensch

Durch die Aufstockung des Gebäudes wird die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in einem Bereich mit einer erheblichen Lärmbelastung vorbereitet. Für das geplante Gebäude selbst und dessen Nutzer sind daher geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe Kapitel 6 „Schalltechnische Beurteilung“ und Kapitel 8.5 „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das Plangebiet übernimmt keine Biotopfunktion. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden / Grundwasser

Bedingt dadurch, dass das Vorhaben auf bereits versiegelten Flächen realisiert werden soll, ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden / Grundwasser nicht erkennbar.

Schutzgut Klima / Luft

Das Vorhaben liegt längs zum Neckartalabwind und greift daher nicht in die Hauptabflussrichtung ein. Es werden auch keine zusätzlichen Luftemissionen verursacht. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft ist daher nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die vorhandene Bebauung mit raumbildenden Solitären entlang des Neckars geprägt. Sowohl das Marriott-Hotel, welches terrassenförmig nach Norden abgestuft ist, als auch das Wasser- und Schifffahrtsamt bilden eine dreigeschossige, prägende Raumkante zu dem Fußweg entlang des Neckars. Dazwischen befindet sich das zur Zeit zweigeschossige Gebäude Vangerowstraße 14. Nördlich dieser Gebäude befinden sich die Zufahrts- und Andienungsflächen derselben, die zusammen mit der Vangerowstraße eine städtebauliche Zäsur gegenüber der südlichen Wohnbebauung darstellen. Bei der südlich der Vangerowstraße vorhandenen Wohnbebauung lässt sich in Ansätzen noch die gründerzeitliche Blockrandstruktur erkennen.

Die beabsichtigte Aufstockung des Gebäudes Vangerowstraße 14 ist hinsichtlich der Höhenentwicklung der beiden angrenzenden Gebäude städtebaulich zu begrüßen. Gleichzeitig ist jedoch festzustellen, dass dadurch für eine begrenzte Anzahl an Wohnungen der südlich gelegenen Wohnbebauung die freie Aussicht auf den Neckar und das nördliche Neckarvorland beeinträchtigt wird (siehe Kapitel 9.2 „Frühzeitige Bürgeranhörung“).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist nicht erkennbar.

Wechselwirkungen

Es besteht eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Landschafts- / Ortsbild. Durch die Aufstockung des Gebäudes werden künftig Arbeitsstätten in einem Bereich entstehen, der erheblich lärmvorbelastet ist. Gleichzeitig wird hierdurch die Wahrnehmung des Landschafts- und Ortsbildes für einen begrenzten Personenkreis eingeschränkt.

7.3 Ergebnis der Voruntersuchungen und zusammenfassende Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kann durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, die dies gewährleisten (siehe Kapitel 8.5 „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild im eigentlichen Sinne ist nicht gegeben, allerdings wird deren Wahrnehmung für einen begrenzten Personenkreis der gegenüber liegenden Wohnbevölkerung eingeschränkt. Dies lässt sich nur durch den Verzicht auf die vorliegende Planung vermeiden. Hierüber ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Maßnahmen zur Verminderung oder zum Ausgleich sind hier nicht möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung zu keiner Beeinträchtigung von Schutzgütern führt, die den Kriterien der Nachhaltigkeit und der Erheblichkeit entsprechen. Eine über die Voruntersuchung hinausgehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes liegt nicht vor.

8. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Bergheim – Ehemaliges Hafengebiet“ (rechtskräftig seit dem 15.10.1982) setzt den betreffenden Bereich als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Dies entspricht auch dem Charakter der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird die Gebietscharakteristik nicht verändern und behält deshalb die Festsetzung MK bei. Die in diesem Teil Bergheims städtebaulich nicht erwünschten Betriebsarten, wie z.B. Vergnügungsstätten, sollen jedoch nicht zulässig sein. Im Vorhabenbezogener Bebauungsplan wird daher die Zulässigkeit der Nutzungsarten durch die folgende Positivaufzählung festgesetzt:

- § 1 *In dem Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur die folgenden Arten von Nutzungen zulässig:*
1. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
 2. *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
 3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
 4. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze definiert.

Das Plangebiet ist identisch mit dem Flurstück Nr. 4386/9. Das Flurstück hat eine Größe von 2.984 m², hiervon sind zur Zeit bereits 1.338,25 m² mit dem Bürogebäude als Hauptanlage bebaut. Dies entspricht einer gerundeten GRZ von 0,45. Dies entspricht auch der über Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche. Grundsätzlich ist es nicht zulässig eine höhere GRZ festzusetzen, als auch tatsächlich in Anspruch genommen werden kann. Dies würde dem Grundstückseigentümer bzw. seinem Rechtsnachfolger eine Ausnutzbarkeit des Grundstückes vorspiegeln, die so tatsächlich nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,45 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die Grundfläche dieser Anlagen dürfen die festgesetzte GRZ um 50 % überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Neben der GRZ für die Hauptanlage von 0,45 können folglich weitere 0,225 für Anlagen der o.g. Nr. 1 bis 3 bebaut werden. Dies ergibt in der Summe eine Gesamt-GRZ von 0,675 oder 2.014,2 m².

Im Plangebiet befindet sich neben dem Hauptbaukörper auch noch eine Stellplatzanlage mit einer Fläche von 213,7 m². Des Weiteren ist das Plangebiet mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage hat eine Grundfläche von insgesamt 1.961,3 m², davon befinden sich 659,8 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. In der Summe ergibt sich hieraus eine Grundfläche von 2.211,75 m² bzw. eine GRZ von 0,74. Damit würde die bereits tatsächlich vorhandenen Bebauung im Widerspruch zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen. Die vorhandene Bebauung ist jedoch nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Bergheim – Ehemaliges Hafengebiet“ zustande gekommen, der hier keine Baukörperfestsetzung sondern ein großzügigeres Baufenster vorsah. Das rechtmäßig geschaffene genießt nicht nur grundsätzlich Bestandsschutz, es besteht auch die Notwendigkeit die bereits vorhandenen baulichen Anlagen auch für die Zukunft planungsrechtlich abzusichern.

Bei der Ermittlung der Grundfläche können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. In Bezug auf die vorhandene Tiefgarage wird daher die folgende textliche Festsetzung getroffen:

§ 2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht anzurechnen.

Das vorhandene Bürogebäude hat bei einer Grundfläche von 1.338,25 m² und zwei Vollgeschossen eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 2.676,5 m². Hinzu kommen soll eine Aufstockung mit einer BGF von 720 m². Dies sind in der Summe 3.396,5 m² oder eine gerundete GFZ von 1,2. Das Gebäude wird im Bestand mit II. Vollgeschossen festgesetzt. Der Bereich der aufgestockt werden soll, wird mit III. Vollgeschossen festgesetzt. Der Übergang von der zwei- zur dreigeschossigen Bebauung wird durch das Planzeichen Nr. 15.14. „Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes“ der Planzeichenverordnung 1990 definiert.

Ebenso wie bei der GRZ soll die vorhandene Tiefgarage nicht in die Berechnung der GFZ bzw. der Vollgeschosse einbezogen werden. Es wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

§ 3 Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Bei der Bauweise wie auch der Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg unmittelbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die das vorhandene Gebäude als Baukörper festsetzen. Eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes in die Fläche (Anbau) ist nicht vorgesehen und nach den Festsetzungen auch nicht zulässig.

8.3 Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandene Tiefgarage wird als Fläche für Garagen – Zweckbestimmung: Tiefgarage (TGa) festgesetzt. Die zu der Tiefgarage führenden Rampe wird als Einfahrtbereich festgesetzt. Weitere Regelungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht. Die Zulässigkeit richtet im weiteren nach den Vorgaben der BauNVO.

8.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Weg bereits vorhanden, über den der Zugang zum Fußweg entlang des Neckars ermöglicht wird. Dieser Weg wird als Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lässt nur die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu, nicht die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch die Bestellung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten nach §§ 1018, 1090 BGB) und / oder Baulasten (§ 71 LBO).

8.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt (siehe Kapitel 6. „Schalltechnische Beurteilung“). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordern Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

§ 4 Nach außen abschließende Bauteile (Wände, Türen, Fenster usw.) von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind so auszuführen, dass das bewertete Schalldämmmaß den folgenden Werten entspricht:

- *an der Fassade zwischen den Bezugspunkten A und B: 39 dB(A) [min. Schallschutzklasse 3]*
- *an der Fassade zwischen den Bezugspunkten B und C: 32 dB(A) [min. Schallschutzklasse 3]*

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart und der damit verbundenen Schutzbedürftigkeit im baurechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 (Ausgabe 1989) nachzuweisen.

9. Verfahren und Abwägung

9.1 Aufstellungsbeschluss

Wie bereits in Kapitel 1.1 ausgeführt wurde beabsichtigt die Firma ZSH GmbH & Co. KG ihr Gebäude Vangerowstraße 14 aufzustocken. Da dies im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bergheim – Ehemaliges Hafengebiet“ steht, ist die Firma ZSH an die Stadt herangetreten mit der Bitte, das für die Aufstockung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabensträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Abs. 2 BauGB verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Abs. 2 BauGB mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB vergleichbar.

Mit Schreiben vom 11.02.2003 hat die Firma ZSH einen entsprechenden Antrag eingereicht. Dem Antrag war eine Baubeschreibung des Architekturbüros Kuhlmann & Partner, Fotomontagen des beabsichtigten Vorhabens sowie der Grundriss beigefügt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.04.2003 den Antrag beraten und die Einleitung eines Satzungsverfahrens gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.04.2003 im Heidelberger Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.05.2003 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt. Die Einladung hierzu wurde am 21.05.2003 im Stadtblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Während der Erörterung wurde seitens Bewohnern des gegenüber liegenden Wohngebäudes Vangerowstraße 51 beanstandet, dass durch die Aufstockung die Blickbeziehung zum Neckar beeinträchtigt wird. Der Ausblick auf den Neckar wird jedoch von den Bewohnern als Kompensation für den, durch den Verkehrslärm der Vangerowstraße, beeinträchtigten Wohnwert empfunden. Es wird daher angeregt auf die Aufstockung zu verzichten.

Das durch die Aufstockung des Gebäudes Vangerowstraße 14 die Blickbeziehungen der gegenüber liegenden Wohnbebauung auf den Neckar beeinträchtigt wird, liegt in der Natur der Sache. Auch wenn es grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf eine schöne Aussicht gibt, kann dies als eine Beeinträchtigung der privaten Belange gesehen werden. Eine Würdigung dieses Belanges könnte aber nur durch den Verzicht auf jegliche Bauabsichten in diesem Bereich ge-

wahrt werden. Dem stehen jedoch andere Belange, wie z.B. die Belange der Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, gegenüber.

Die Abwägung zwischen den Belangen obliegt dem Gemeinderat, dieser muss sich im weiteren Verfahren für eine Bevorzugung des einen Belanges und damit notgedrungen der Zurückstellung des anderen entscheiden müssen. Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat die Belange der Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet als den privaten Anspruch auf eine schöne Aussicht.

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine verfahrensrelevanten Anregungen zum Planinhalt vorgebracht. Seitens der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar wurde die Planung ausdrücklich begrüßt.

9.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung wurden dem Gemeinderat vorgelegt. Die Planung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.10.2003 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.11.2003 im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht und vom 13.11.2003 bis zum 15.12.2003 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

10. Durchführung und Kosten

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 30.10.2003 (Drucksache 499/2003) dem Abschluss eines Durchführungsvertrag mit der Firma ZSH Vermittlung von Versicherungen und Vermögensanlagen GmbH & Co. KG gemäß § 12 BauGB zugestimmt. Mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahmen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf eigene Rechnung und zur Übernahme der Kosten für das Verfahren. Insofern entstehen der Stadt keine Kosten durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Heidelberg, den .11.2004

Beate Weber
Oberbürgermeisterin