

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Weststadt - Belfortstraße 2“

Nr. 61.32.04.32.00

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Entwurf - Auslegung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 21.09.2011

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	4
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
4	Planungs- und Nutzungskonzept	7
5	Erschließung / Technische Infrastruktur	8
6	§ 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich.....	8
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	9
8	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.....	11
9	Verfahren und Abwägung	12
10	Flächenbilanz	19
11	Durchführung und Kosten	19

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma PHD Bauprojekt GmbH & Co. KG, im weiteren Vorhabenträger genannt, ist seit 1997 Eigentümer des ehemaligen Hauptpostgebäudes in der Belfortstraße 2 auf dem Flurstück 1888/69. Das Gebäude wurde nach der Nutzungsaufgabe durch die Deutsche Post AG bis Mitte dieses Jahres von der Heidelberger Druckmaschinen AG als Bürogebäude, Lager und Archiv genutzt. Zu dem Gebäude gehört ein eingeschossiger Anbau der sich auf dem angrenzenden Flurstück 1888/90 und sich im Eigentum der Stadt Heidelberg befindet.

Das Gebäude Belfortstraße 2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weststadt – Ehemaliges Bahngelände“, 5. Änderung im Bereich Kurfürsten-Anlage, Ringstraße und Lessingstraße (Rechtskraft 17.10.1969). Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post fest. Eine dauerhafte anderweitige Nutzung des Gebäudes steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans. Insofern konnten in der Vergangenheit nur zeitlich befristete Baugenehmigungen erteilt werden. Soweit es sich in der Vergangenheit um eine Lagernutzung handelt, war diese ohnehin nur temporär beabsichtigt und die baurechtliche Beurteilung somit unschädlich.

Nunmehr beabsichtigt der Vorhabenträger mit der Firma Rehamed GmbH eine auf Dauerhaftigkeit angelegte Nutzung als Rehaklinik in dem Gebäude zu implementieren. Für den Betreiber ist eine zeitlich befristete Nutzung aus mehrerer Hinsicht nachteilig. Der Vorhabenträger ist daher an die Stadt herangetreten mit der Bitte, das für die dauerhafte Nutzung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hierbei um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt. Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

Durch die Weiternutzung der bestehenden Büroräume kann eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle und ein nicht gewünschter Leerstand in prominenter Lage verhindert werden, der Flächenverbrauch kann somit gesenkt werden und die Flächen werden effektiv genutzt.

Das Vorhaben hat einen positiven Einfluss auf die Stadt Heidelberg, zum Einen ist die Wiederaufnahme einer bebauungsplankonformen Nutzung als Postgebäude nicht realistisch und zum Anderen kann mit der Ansiedlung der Firmen Rehamed GmbH und Life-Biosystems und noch weiteren ergänzenden Nutzungsbausteinen ein Leerstand der Immobilie verhindert werden und eine der hohen Lagegunst entsprechende publikumswirksame Nutzung erzeugt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher am 02.12.2010 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Weststadt - Belfortstraße 2" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.800 m².

Da mit der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich erzielt werden soll, sind die Voraussetzungen des **beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB** erfüllt. Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung**, von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung wird demnach abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 vom Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006 ist das Planungsgebiet „Weststadt – Belfortstrasse 2“ als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben und eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

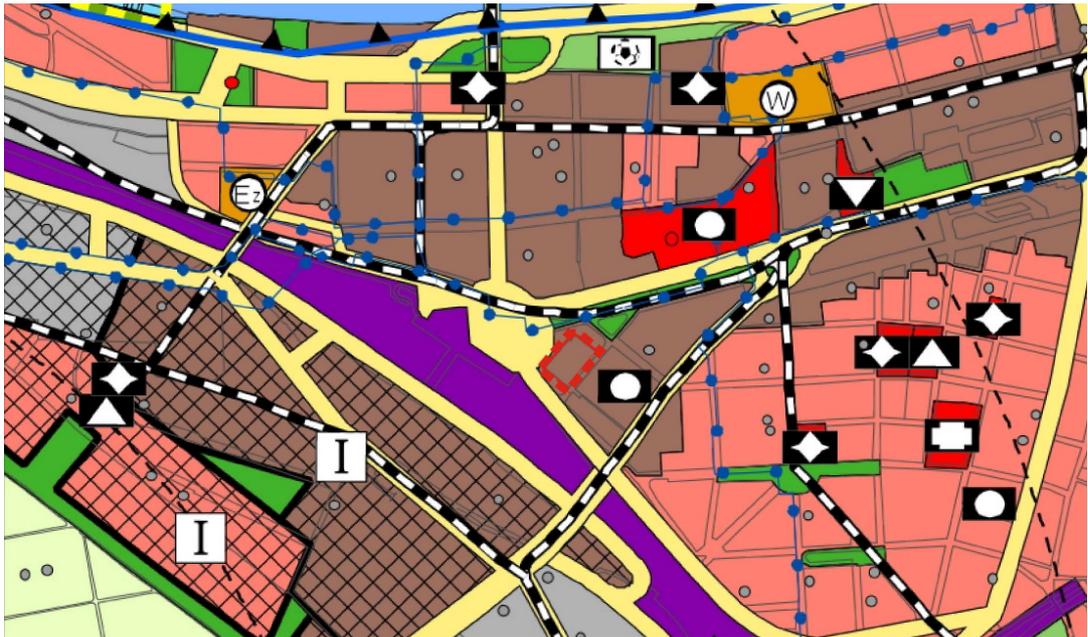


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 / 2020 rechtswirksam seit dem 15.07.2006

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "Für das ehemalige Bahngelände", welcher am 08.09.1960 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan sah für das Grundstück einen Geschäftsbereich vor mit einer Geschossfläche von 2,0 und einer unterschiedlichen Geschoss-Staffelung bis zu 8 Geschossen. Dieser Bebauungsplan wurde für den Planbereich mit angrenzenden Grünflächen und dem südöstlich angrenzenden Gebiet bis zur Ringstraße geändert.

Der **Bebauungsplan „Weststadt – Ehemaliges Bahngelände“, 5. Änderung** im Bereich Kurfürsten-Anlage, Ringstraße und Lessingstraße (Rechtskraft 17.10.1969) (s. **Abbildung 2**) setzt für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Post" fest.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss auf dem nordwestlichen Grundstücksbereich und auf 4 Vollgeschosse auf dem südöstlichen Grundstücksbereich begrenzt. Der überwiegende Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

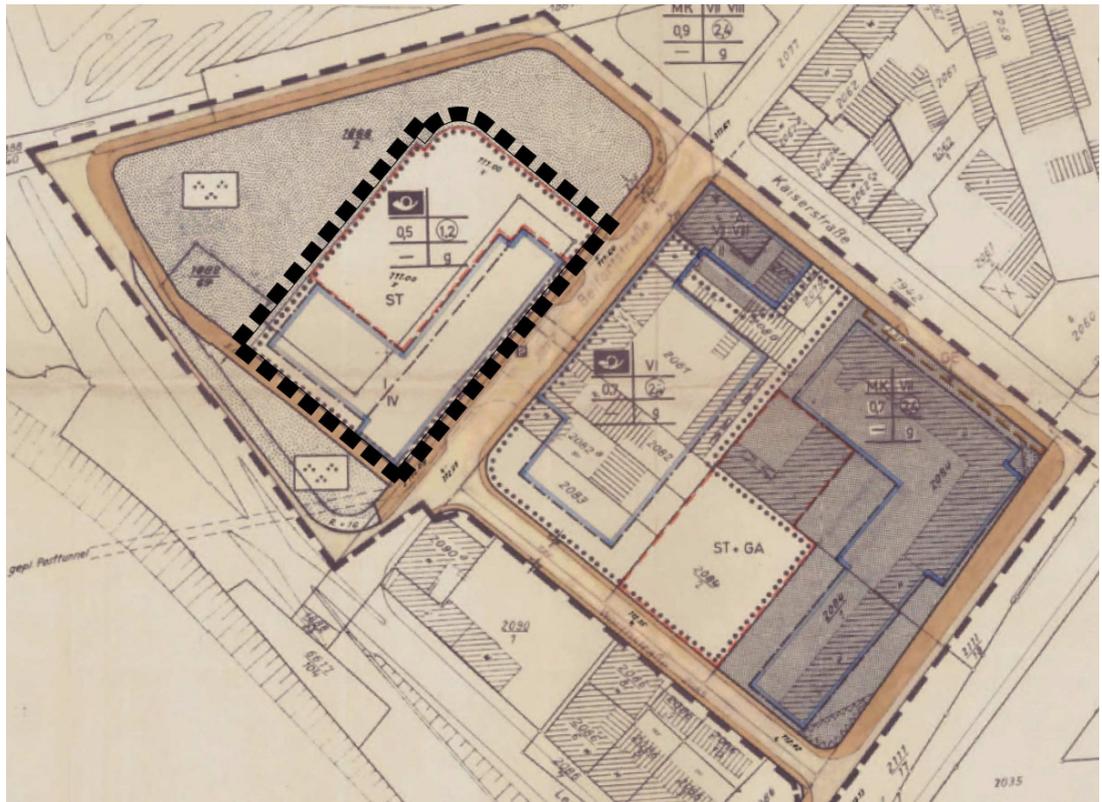


Abbildung 2: rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Weststadt – Ehemaliges Bahngelände“, 5. Änderung, in Kraft getreten am 17.10.1969

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Landschaftlich betrachtet liegt Heidelberg am Austritt des Neckars aus dem Odenwald in die Rheinebene, an der Kreuzung alter Völkerstraßen: in Nord-Süd-Richtung entlang des Odenwaldrandes, in der Ost-West-Richtung entlang des Neckars. Im Mittel liegt das Stadtgebiet in einer Höhe von 116 Meter über Normalnull (NN). Die Stadt ist neben Mannheim und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie liegt circa 80 Kilometer südlich von Frankfurt und circa 120 Kilometer nordwestlich von Stuttgart im Bundesland Baden-Württemberg.

In Heidelberg als Dienstleistungs- und Wissenschaftsstadt in der Region Rhein-Neckar befindet sich die älteste Universität Deutschlands, welche 1386 gegründet wurde. Heidelberg selbst wird 1196 erstmals urkundlich erwähnt.

Das Stadtgebiet hat rund 109 Quadratkilometer Fläche, wovon ca. 29,6 Prozent (32,2 Quadratkilometer) besiedelt sind. Die Stadt ist in 15 Stadtteile und 47 Stadtviertel eingeteilt und hat rund 147.300 Einwohner.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage gegenüber dem Hauptbahnhof.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, bzw. befestigt, und nahezu komplett mit einer Tiefgarage unterbaut.

Das 6-geschossige Gebäude wurde 1974 im Auftrag der Deutschen Post AG als Hauptpostamt errichtet. Das Objekt wurde 1998 im Inneren generalsaniert und 12 Jahre als Bürogebäude / Lager und Archiv von der Heidelberger Druckmaschinen AG als Generalmieter genutzt bis zu deren Auszug im Juli 2010.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Gebäudes wurden zwischenzeitlich von der Rehamed GmbH aus Heidelberg angemietet, die seit Februar/März 2011 eine Rehaklinik in den Räumen betreiben. Auch die anderen Obergeschosse sind bereits vermietet oder stehen in Verhandlung.

Das Gebäude hat 3 Untergeschosse. Im ersten Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen. Im 2. und 3. Untergeschoss befinden sich neben Technikräumen auch Lagerflächen.

Im 3. Untergeschoss geht ein alter Post-Tunnel zum Bahnhof ab, welcher kurz hinter der Grundstücksgrenze geschlossen bzw. zugemauert wurde.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück wurde eigentumsrechtlich geteilt, der nördliche Bereich, das Flurstück 1888/90, befindet sich im Eigentum der Stadt, der südliche Bereich, Flurstück 1888/69, befindet sich seit 1997 im Eigentum des Vorhabenträgers, der Firma PHD Bauprojekt GmbH & Co. KG.

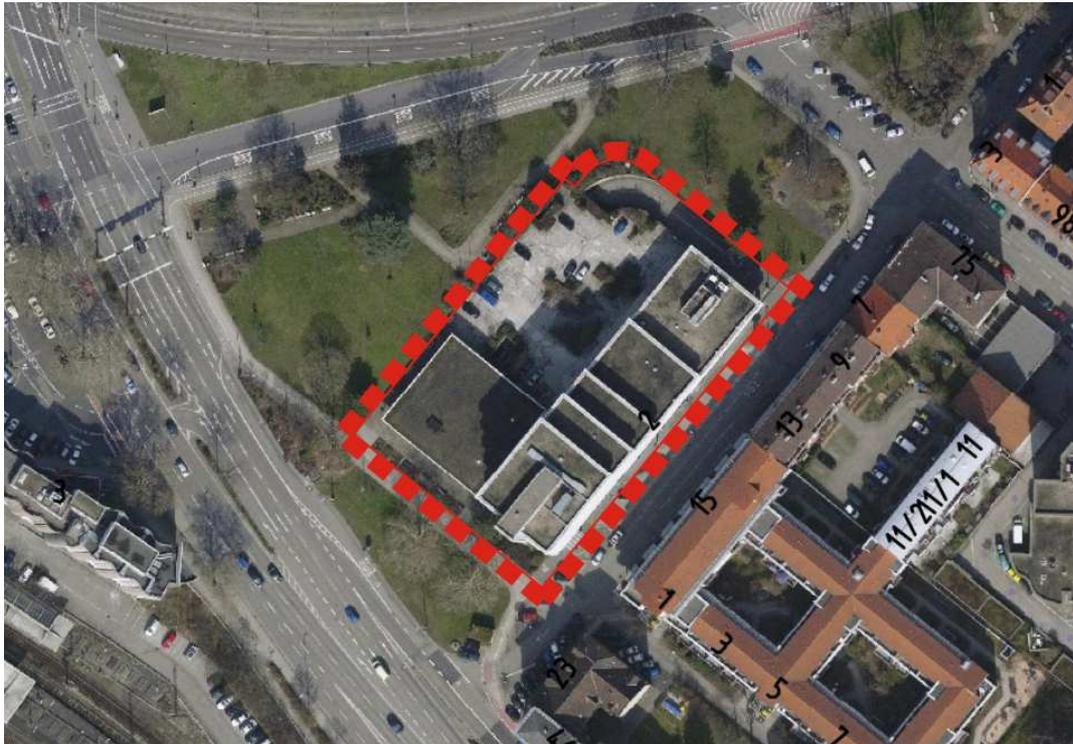


Abbildung 3: Übersicht Luftbild

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die beiden Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1888/69 und 1888/90.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

4 Planungs- und Nutzungskonzept

Das Gebäude mit der ehemaligen Postnutzung im Plangebiet ist bereits Bestand und soll auch als solches erhalten werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll lediglich eine Nutzungsänderung ermöglicht werden.

Folgende Nutzungen sind geplant:

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Gebäudes wurden bereits von der Rehaklinik GmbH aus Heidelberg angemietet. Seit Februar / März 2011 wird eine Rehaklinik in den Räumen betrieben. Die bereits in Heidelberg ansässige Rehamed GmbH vergrößert und erweitert ihre Betriebszweige und schafft so ca. 40 Arbeitsplätze.

Es sollen folgende Dienstleistungen angeboten werden:

- alle Formen von Physiotherapie,
- alle Formen der physikalischen Therapie,
- Osteopathie,
- alle Formen der Ergotherapie,
- Kinesiotaping/Medical Taping und klassisches Training,
- Gründung eines Vereins für Rehabilitationssport; dieser Verein wird Untermieter für die REHA-Kurstunden,
- Präventionstraining/Gesundheitstraining aller Art – Fitnesstraining,
- diverse Kursangebote wie Pilates, Tai Chi, Venegymnastik, Wirbelsäulenlift, Osteoporoseprophylaxe, Schwangerschaftsgymnastik, autogenes Training, Gewichtsreduktion, Herz-Kreislauf-Training,
- Wochenendveranstaltungen, wie z.B. Fortbildungskurse für Physiotherapeuten.

Das 2. und 4. Obergeschoss wurden zwischenzeitlich an den Internationale Bund (IB) vermietet. Der Internationale Bund (IB) ist mit seinem Verein und seinen Gesellschaften einer der großen Anbieter der Jugend-, Sozial- und Bildungsarbeit in Deutschland. Unter dem Motto "Betreuen, Bilden, Brücken bauen" hilft der IB bei der persönlichen und beruflichen Lebensplanung mit zahlreichen Dienstleistungen und Serviceangeboten, wie Erwachsenenbildung, Umschulungen, Weiterbildung und Vermittlung von beruflichen Qualifikationen.

Im 3. Obergeschoss hat sich bereits die Firma Life-Biosystem aus Heidelberg, ein Forschungslabor spezialisiert auf Krebsmedizin eingemietet, dort werden ca. 30-40 Mitarbeiter beschäftigt.

Das 5. Obergeschoss wurde an einen medizinischen Verlag vermietet.

Das erste Untergeschoss soll weiterhin als Tiefgarage zu Verfügung stehen, das 2. und 3. Untergeschoss soll als Archiv und Lagerräume genutzt werden.

Für die beabsichtigte Nutzungsänderung des Gebäudes ist eine Generalsanierung erforderlich, diese erfolgt im Frühjahr 2011. Die Sanierungsplanung des Gebäudes wird vom Architekturbüro Hansjörg Maier und Partner aus Heidelberg vorgenommen (siehe Vorhaben- und Erschließungspläne 1- 15).

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Gebäude ist über die Belfortstraße vollständig erschlossen.
Das Gebiet ist an den bestehenden Mischwasserkanal in der Belfortstraße angeschlossen.

Elektrizität: Das Gebäude Belfortstraße 2 wird über eine kundeneigene Transformatorstation mit Elektrizität versorgt. Vorhandene Beleuchtungskabelanlagen und Beleuchtungsmasten sind zu berücksichtigen.

Fernwärme: Die bestehende Fernwärmetrasse verläuft im Untergeschoss des Gebäudes. Dort werden keine Änderungen durchgeführt, sodass die Trasse nicht berührt wird. Die Fernwärmetrasse ist jederzeit zugänglich und lastfrei zu halten.

Gas und Wasser: Anlagen der Gasversorgung befinden sich keine im Plangebiet. Das Erfordernis zweier Wasserhausanschlussleitungen wird im Weiteren geprüft.

6 § 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Das Plangebiet befindet in der Innenstadt von Heidelberg in zentraler Lage direkt gegenüber dem Hauptbahnhof.

Die durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Weststadt - Belfortstrasse 2" verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung: durch den Bebauungsplan soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich erreicht werden. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 4.800m². Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m², welcher gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Bezogen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 UVPG ist festzustellen, dass die jeweiligen Prüfwerte für die Vorprüfung nicht erreicht werden. Eine Vorprüfung sowie die formelle Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG sind damit nicht erforderlich.

Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut bzw. befestigt und fast vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Mit dem Bebauungsplan soll lediglich eine Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes erreicht werden.

Zudem verhindert eine solche Wiedernutzbarmachung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle, sodass der Flächenverbrauch somit gesenkt werden kann, die Flächen werden effektiv genutzt.

Aus den oben genannten Gründen wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a

BauGB abgesehen. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

So muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:

- *medizinische Zwecke / Rehaklinik*
- *Sportliche Einrichtungen für Rehabilitationssport / Gesundheitstraining / Fitnesstraining*
- *Büro / Labor*
- *Verlag*
- *Bildung / Schulung*
- *Archiv / Lagerräume*
- *Kantine*
- *Parkierung*

Begründung:

Die Möglichkeiten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 (3) BauGB werden angewandt, auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach §9 (1) Nr. 1 BauGB wird verzichtet, weil nur die angegebenen Nutzungen realisiert werden sollen.

Das Gebäude soll für medizinische Zwecke und eine Rehaklinik genutzt werden, sowie für Büro- und Verlagsnutzungen zur Verfügung stehen. Gewünscht sind Einrichtungen wie Labor, Bildungs- und Schulungsräume, sowie Archiv- und Lager Räume. Im 1. Untergeschoss ist die Nutzung einer Tiefgarage mit Parkplätzen für Mitarbeiter und Kunden der verschiedenen Nutzungen zulässig.

Die genannten Nutzungen sind an dieser zentralen Lage des Plangebietes städtebaulich gewünscht, zudem kann ein Leerstand bestehender Büroräume sowie eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle verhindert werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- *Obergrenze der Grundflächenzahl (gem. Planeinschrieb mit 0,6),*
- *Obergrenze der Geschossflächenzahl (gem. Planeinschrieb mit 1,3),*
- *Höhe der baulichen Anlagen (gem. Vorhaben- und Erschließungspläne 11-15),*
- *Zahl der Vollgeschosse (gem. Planeinschrieb mit VI).*

Grundflächenzahl:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 mit Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen sowie mit ihren Zufahrten und mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen:

*Als Höhe der baulichen Anlagen sind die in den **Vorhaben- und Erschließungspläne 11-15** eingetragenen Gebäudehöhen einzuhalten.*

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem bisherigen Bestand und somit der weiterhin städtebaulich gewünschten Ausformulierung des Gebietes.

Durch die Untergeschosse mit der Tiefgarage ist bereits im Bestand eine vollständige Über- bzw. Unterbauung der Fläche gegeben.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl erfolgt eine Orientierung an der durch die in §17 BauNVO geregelten Obergrenze für ein Mischgebiet. Rein rechnerisch ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,44 bei Betrachtung der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Baufläche.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl musste diese an den Bestand hinsichtlich der tatsächlichen Geschossflächen im Verhältnis zur Baufläche angepasst werden und hier mit einer Geschossfläche von 1,3 festgesetzt werden. Rein rechnerisch ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,27, eine Orientierung an die Obergrenzen der BauNVO für ein Mischgebiet war hier nicht möglich.

Die Bestandsgebäudehöhen sollen beibehalten werden und ergeben sich aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen. Der Höchste Teil des gestaffelten Gebäudes hat eine Gesamthöhe von ca. 27m ab Gelände, der eingeschossige Anbau im Nord-Westen hat eine Höhe von ca. 5m zwischen Gelände und Oberkante Attika.

A3 Bauweise

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Begründung:

Die Bauweise entspricht ebenfalls dem bisherigen Bestand, welcher beibehalten werden soll. Da das Gebäude eine Gesamtlänge von ca. 73m entlang der Belfortstraße hat, wurde die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung notwendig.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem Bestandsgebäude, eine Erweiterung des Gebäudes ist nicht beabsichtigt, die Baukubatur soll weiterhin beibehalten werden. Auch die bestehende unterirdische Tiefgarage, welche nahezu die Fläche des kompletten Plangebietes einnimmt, soll weiterhin beibehalten werden, dies soll mit dieser Festsetzung berücksichtigt werden.

A5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Leitungsrechten zu belasten:

LR - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heidelberg und der Versorgungsträger.

Begründung:

Das eingetragene Leitungsrecht schützt einen bestehenden Abwasserkanal und sichert somit die Entsorgung des Plangebietes.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude: Dach- und Fassadengestaltung

*Die Dach- und Fassadengestaltung muss den **Vorhaben- und Erschließungsplänen 11-15** entsprechen.*

Begründung:

Die äußere Gestaltung der Gebäude soll weiterhin dem bisherigen Bestand entsprechen und somit der städtebaulich gewünschten Ausformulierung des Gebietes. Das Bestandsgebäude soll in der Erscheinungsform beibehalten werden. Gesonderte örtliche Bauvorschriften werden hier nicht formuliert, die äußere Gestalt des Gebäudes ergibt sich somit aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

*Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von **3 m** nicht überschreiten.*

*Die Fläche der Werbeanlagen darf einzeln max. **10 m²** betragen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen je Fassadenseite darf **20 m²** nicht überschreiten.*

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Begründung:

Die innerörtliche Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Bebauung bedingen eine Regelung für die Werbeanlagen, da diese sehr ortsbildprägend sind, die Beschränkungen sollen die Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigen. Mit der Festsetzung soll zum einen den Nutzern ausreichend Möglichkeiten gegeben werden, Werbeanlagen zu errichten, die prominente Lage des Gebäudes bedarf andererseits einer einschränkenden Regelung hinsichtlich der Erscheinung der Werbeanlagen. Dies soll mit dieser Festsetzung erzielt werden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen sind nur entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze als lebende Einfriedigungen oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung trägt zu einem optisch offenen und lebendigen Straßenraum bei. Bei der festgesetzten Höhe der Einfriedigungen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll zum einen der Schutz des Privattraums gewährt werden, dennoch soll ein optischer Austausch zwischen privatem und öffentlichem Raum stattfinden, der eine gewisse Sicherheit garantiert.

9 Verfahren und Abwägung

9.1 Verfahren

Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 02.12.2010 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 08.12.2010 im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 06.07.2011 bis 03.08.2011 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Äußerung bis zum 03.08.11 gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen und somit keine Anregungen und Bedenken eingegangen. Die in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthaltenen Hinweise wurden bei der Herstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

9.2 Abwägung

Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Die im Rahmen der Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planvorentwurf und der Begründung eingegangenen Stellungnahmen enthielten vorwiegend Hinweise bzw. keine Anregungen. Die Inhalte der Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt. Soweit abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden, ist ein Entscheidungsvorschlag zur Abwägung formuliert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Angeschrieben wurden	Antwort
1	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	ja
2	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr	ja
3	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	ja
4	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit; Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis	ja
5	Untere Immissionsschutzbehörde – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)	ja
-	Untere Naturschutzbehörde – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)	nein
-	Untere Bodenschutzbehörde – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)	nein
-	Untere Wasserrechtsbehörde – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)	nein
-	Gewerbeaufsicht – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)	nein
-	Untere Denkmalschutzbehörde – Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	nein
6	Verband Region Rhein-Neckar	ja
7	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	ja
-	Naturschutzbeauftragter über Amt 31	nein
-	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V.	nein
-	BUND Umweltzentrum	nein
-	NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Naturschutzzentrum Heidelberg	nein
8	EnBW Regional AG	ja
9	Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS Netz GmbH)	ja
10	Amprion GmbH	ja
11	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	ja
-	MVV Energie AG	nein
-	Deutsche Post Bauen, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe	nein
12	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung	ja
-	Kabel Baden-Württemberg GmbH&Co.KG	nein
13	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV GmbH), Bereich Infrastruktur, Abteilung IS6	ja
14	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN)	ja
-	Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“	nein
15	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschaftsmanagement	ja
-	VCD Kreisverband Rhein-Neckar e.V.	nein
16	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Standort Mannheim	ja
-	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V., Sitz Heidelberg, Büro Mannheim	nein
-	Handwerkskammer, Mannheim	nein
-	Polizeidirektion Heidelberg, Dezernat 44	nein

	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1	<p>Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz vom 19.07.2011 stehen der Planung keine raumordnerischen Belange entgegen.</p> <p>Bezüglich der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes bittet das Regierungspräsidium Karlsruhe darum, die beabsichtigte künftige Darstellung im Flächennutzungsplan bereits in der Begründung zum Bebauungsplan – in Absprache mit dem NBV Heidelberg-Mannheim – darzustellen.</p>	<p>Keine Anregungen bezüglich Planung.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend Ausführungen des NBV Heidelberg-Mannheim geändert (siehe Stellungnahme Nr. 12).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Begründung wird geändert</p>
2	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr äußert in der Stellungnahme vom 15.07.2011 keine Bedenken.</p>	<p>Keine Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
3	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau äußert in seiner Stellungnahme vom 26.07.2011 keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können sowie keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.</p> <p>Bezüglich des Bereichs Geotechnik äußert das Regierungspräsidium Freiburg folgende Hinweise: <i>„Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurtechnologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</i></p> <p>Bezüglich des Grundwassers weist das Regierungspräsidium Freiburg auf die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes hin. Zudem wird auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen.</p>	<p>Geotechnik Der Hinweis wird im Textteil unter Ziff. C „Hinweise“ aufgenommen.</p> <p>Grundwasser Der Hinweis wird im Textteil unter Ziff. C „Hinweise“ aufgenommen</p>	<p>Aufnahme des Hinweises in den Textteil</p> <p>Aufnahme des Hinweises in den Textteil</p>

	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Be-schluss empfehlung
	<p>Bezüglich des Bereichs Boden sowie mineralische Rohstoffe und Bergbau äußert das Regierungspräsidium Freiburg keine Anregungen.</p> <p>Im Bereich des Geotopschutzes sieht das Regierungspräsidium die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Boden, mineralische Rohstoffe und Bergbau Keine Anregungen</p> <p>Geotopschutz Belange sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
4	<p>Das Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis äußert in seiner Stellungnahme vom 12.07.2011 keine Einwände, wenn folgende Auflagen umgesetzt werden:</p> <p>Das Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis hat „Auflagen zum Bauvorhaben Weststadt – Belfortstr. 2“ beigefügt und bittet darum, diese mit in die Baugenehmigung aufzunehmen.</p>	<p>Keine Anregungen</p> <p>(Die Auflagen werden mit in die Baugenehmigung aufgenommen.)</p>	Kenntnisnahme
5	<p>Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle äußert in der Stellungnahme vom 02.08.2011 keine Anregungen.</p>	Keine Anregungen	Kenntnisnahme
6	<p>Der Verband Region Rhein-Neckar äußert in seiner Stellungnahme vom 19.08.2011 keine Anregungen.</p>	Keine Anregungen	Kenntnisnahme
7	<p>Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim merkt in seiner Stellungnahme vom 22.07.2011 an, dass in der Begründung angeführt ist, dass die Entwicklung aus dem FNP nur teilweise gegeben sei und der FNP auf dem Weg der Berichtigung anzupassen wäre. <i>„Die umgebende Fläche für gemischte Baufläche, in der sich der Geltungsbereich der Planung befindet, ist hiervon nicht betroffen. Demzufolge ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Weststadt – Belfortstraße 2 aus dem FNP entwickelt.“</i></p>	Die Begründung wird entsprechend geändert.	Begründung wird geändert
8	<p>Die EnBW Regional AG äußert in ihrer Stellungnahme vom 28.07.2011 keine Anregungen.</p> <p>Weiterhin weist die EnBW Regional AG darauf hin, dass eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist.</p>	<p>Keine Anregungen</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>zu beachten</p>

	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Be-schluss empfehlung
9	<p>Die Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS Netz GmbH) hat in ihrer Stellungnahme vom 06.07.2011 geäußert, dass im Plangebiet keine GVS-Anlagen liegen, so dass sie von dieser Maßnahme nicht betroffen sind.</p> <p>Weiterhin weist die GVS Netz GmbH darauf hin, dass eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist.</p>	<p>Nicht betroffen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>zu beachten</p>
10	<p>Die Amprion GmbH äußert in ihrer Stellungnahme vom 11.07.2011, dass keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens im Planbereich verlaufen. Zudem liegen aus heutiger Sicht keine Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich vor.</p> <p>Weiterhin geht die Amprion GmbH davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.</p>	<p>Keine Anregungen</p> <p>Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
11	<p>Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH verweisen in ihrer Stellungnahme vom 14.07.2011 auf ihre Stellungnahme vom 08.06.2011.</p> <p>Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH weisen in ihrer Stellungnahme vom 08.06.2011 darauf hin, dass die Versorgung des Areals mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser möglich bzw. bereits vorhanden ist.</p> <p>Bezüglich des Bereichs Elektrizität heißt es weiter, dass das Gebäude Belfortstraße 2 über eine kundeneigene Transformatorstation mit Elektrizität versorgt wird.</p> <p>Bezüglich des Bereichs Fernwärme muss, bei Änderungen im Bereich der bestehenden Fernwärmetrassen, im Untergeschoss des Gebäudes, die Fernwärmeleitung gesichert werden.</p> <p>Bezüglich des Bereichs Gas und Wasser weisen die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH darauf hin, dass Anlagen der Gasversorgung nicht betroffen sind. Ob zwei Wasserhausanschlussleitungen erforderlich sind, wird überprüft.</p> <p>Darüber hinaus bestehen laut Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH keine Einwände.</p>	<p>Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 08.06.2011</p> <p>Hinweise zum Bereich Elektrizität, Fernwärme, Gas und Wasser werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter Kapitel 5 „Erschließung/ Technische Infrastruktur“ entsprechende Hinweise enthalten.</p> <p>Keine Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Be-schluss empfehlung
12	Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 27.07.2011 darauf hin, dass sich im Planbereich eine Telekommunikationsanlage der Telekom befindet, die gegebenenfalls gesichert bzw. umgelegt werden muss. Weiterhin sei bei der Bauausführung die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	Bei der Bauausführung wird die Kabelschutzanweisung der Telekom beachtet. Für die Bebauungsplanung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.	Kenntnisnahme
13	Das Unternehmen Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV GmbH) hat in seinem Schreiben vom 05.07.2011 geäußert, vom Bebauungsplanverfahren nicht betroffen zu sein.	Nicht betroffen.	Kenntnisnahme
14	Der Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) hat in seiner Stellungnahme vom 11.07.2011 keine Einwände vorgetragen.	Keine Anregungen	Kenntnisnahme
15	Die DB Services Immobilien GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 13.07.2011 geäußert, dass aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Sie weist jedoch darauf hin, dass zu berücksichtigen ist, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. <i>„Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.“</i> Zudem bittet die DB Services Immobilien GmbH darum, weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden.	Keine grundsätzlichen Anregungen Der Hinweis wird im Textteil unter Ziff. C „Hinweise“ aufgenommen. Die DB Services Immobilien GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme Aufnahme des Hinweises in den Textteil Kenntnisnahme
16	Die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) hat in ihrer Stellungnahme vom 03.08.2011 keine Bedenken geäußert.	Keine Anregungen	Kenntnisnahme

10 Flächenbilanz

Die geplante Fläche innerhalb des ca. 4.800 m² großen Plangebietes ist komplett als Baufläche für die gewünschten Nutzungen im Bestandsgebäude ausgewiesen.

11 Durchführung und Kosten

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten, die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig. Weitere Regelungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Investor und Stadt geregelt.