

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Weststadt - Belfortstraße 2“**

Nr. 61.32.04.32.00

### **Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 18.01.2012

## 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 .....	12
9	Verfahren und Abwägung .....	13
10	Flächenbilanz .....	13
11	Durchführung und Kosten .....	13

# 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 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 handelte, 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 verwirklichen. Für den Betreiber ist eine zeitlich befristete Nutzung aus mehrfacher Sicht 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 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 circa 4.800 m<sup>2</sup>.

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 Flächennutzungsplans nicht notwendig.

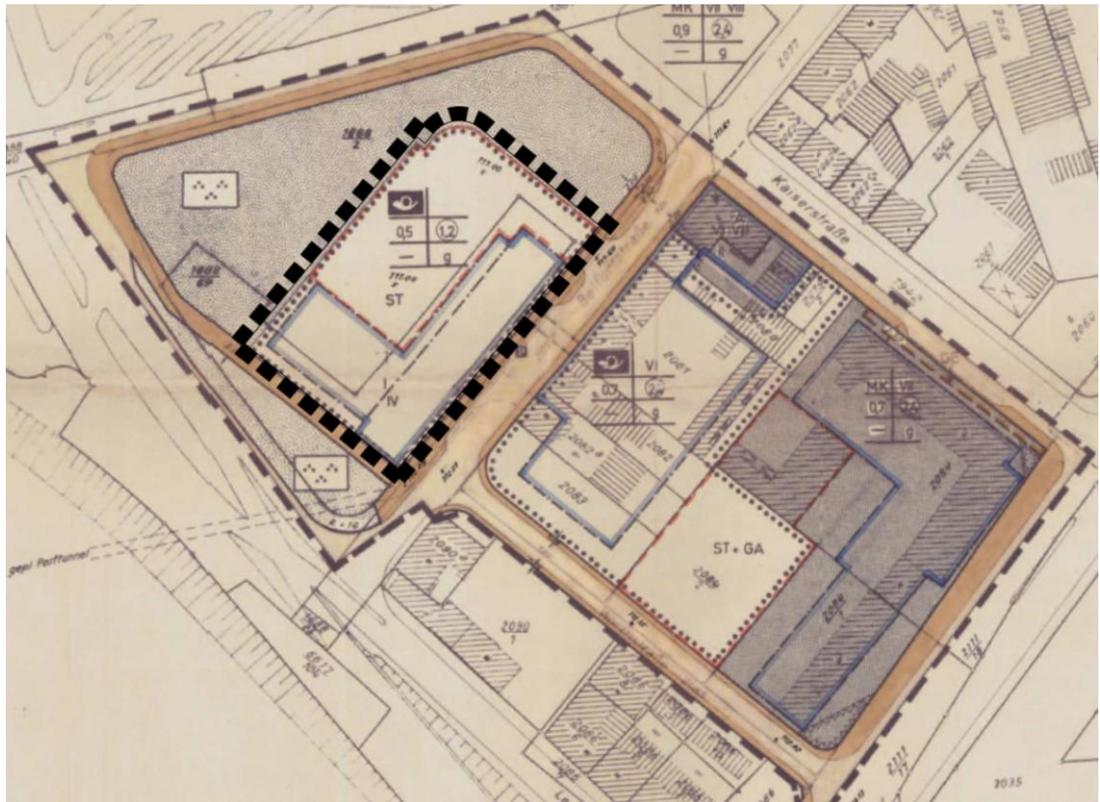


**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 / 2020 rechtswirksam seit dem 15.07.2006

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans "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) (siehe **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 Bebauungsplans 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 circa 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.

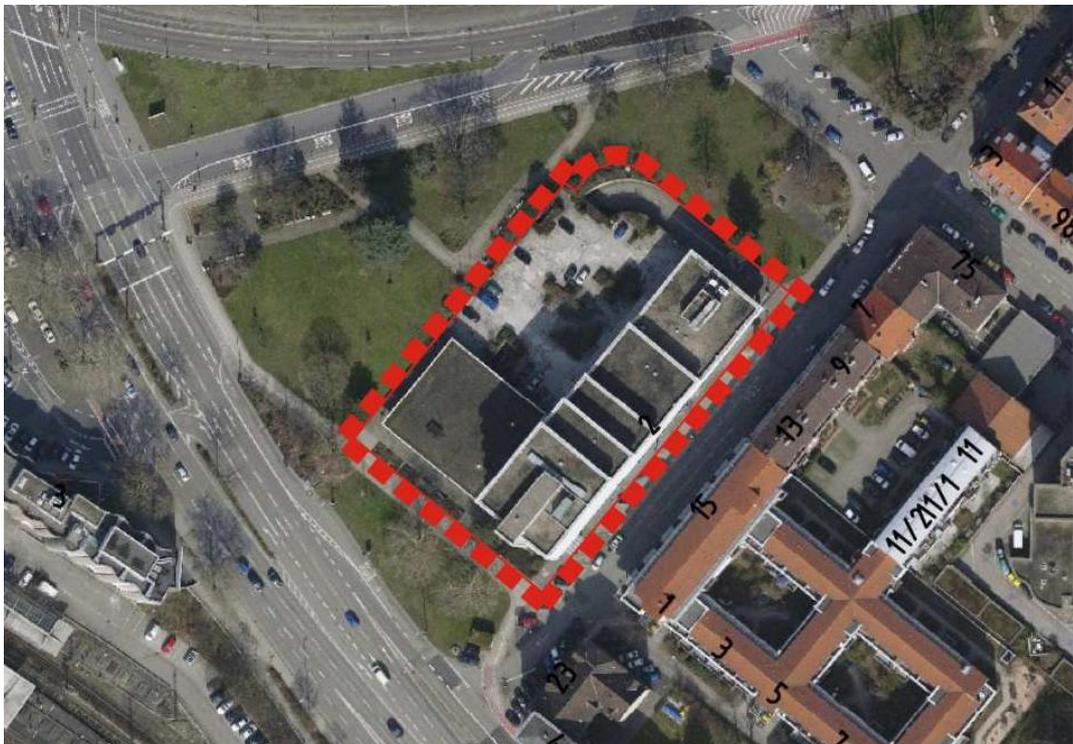
Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Gebäudes wurden zwischenzeitlich von der Rehamed GmbH aus Heidelberg angemietet, die seit Februar/März 2011 eine Rehaklinik in den Räumen betreiben. Auch die anderen Obergeschosse sind bereits vermietet oder stehen in Verhandlung.

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 beziehungsweise 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 circa 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 Arten – Fitnesstraining,
- diverse Kursangebote wie Pilates, Tai Chi, Venengymnastik, 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 Internationalen 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 eingemietet, ein Forschungslabor spezialisiert auf Krebsmedizin, dort werden ca. 30-40 Mitarbeiter beschäftigt.

Die neue Nutzung des 5. Obergeschosses ist noch nicht bekannt.

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

Für die beabsichtigte Nutzungsänderung des Gebäudes ist eine Generalsanierung erforderlich, diese erfolgte im Frühjahr 2011. Die Sanierungsplanung des Gebäudes wurde vom Architekturbüro Hansjörg Maier und Partner aus Heidelberg vorgenommen, die einzelnen Geschosse für die jeweilige Nutzung wurden von verschiedenen Architekten entworfen.

## 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: Es befinden sich keine Anlagen der Gasversorgung im Plangebiet. Die Erfordernis zweier Wasserhausanschlussleitungen wird im Weiteren geprüft.

## 6 § 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Das Plangebiet befindet sich 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 Innentwicklung 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 circa 4.800m<sup>2</sup>. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 er-

reicht 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 / Fitness-training
- 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 den 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 circa 27 m ab Gelände, der eingeschossige Anbau im

Nord-Westen hat eine Höhe von circa 5 m 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 circa 73 m 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. Gersonderte 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 m<sup>2</sup> betragen**. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen je Fassadenseite darf **20 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten 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**

Wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt.

## **10 Flächenbilanz**

Die geplante Fläche innerhalb des circa 4.800 m<sup>2</sup> 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.