

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach, „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 15.11.2013

Erstellt von:

Burger Architekten

und Partner

Dipl. Ing. Freie Architekten BDA

Fon 06221 502599-0, Fax 502599-99

www.burger-architekten.de

Steubenstr. 24, 69121 Heidelberg



Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	4
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	5
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	5
2.2	Regionalplan	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	6
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	6
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	7
3.3	Stadtteilrahmenplan	7
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	7
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	7
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	8
4.3	Umweltplan	8
4.4	Schallimmissionsplan	9
4.5	Verkehrsentwicklungsplan	9
4.6	Verkehrsgutachten	9
4.7	Bodengutachten	9
5	Städtebauliche Planungskonzeption	9
5.1	Städtebau und bauliche Gestaltung	9
5.2	Verkehr	10
5.2.1	Anbindung an das Fernstraßennetz	10
5.2.2	Äußere/ Innere Erschließung	10
5.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5.2.4	Rad-/Fußgängerwegenetz	11
5.3	Nutzung und Struktur	11
5.4	Grün	12

6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	12
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	13
6.3	Belange der Ver- und Entsorgung	14
7	Begründung der Festsetzung und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes	14
7.1	Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	14
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
7.1.4	Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung	16
7.1.5	Zulässige Nutzungen	16
7.1.6	Durchführung in Bauabschnitten	16
8	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	16
8.1	Werbeflächen	16
8.2	Technikaufbauten	16
9	Hinweise	16
10	Verfahren und Abwägung	17
10.1	Einleitungsbeschluss	17
10.2	Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung	17
10.3	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22
11	Durchführung und Kosten	23
11.1	Grundbesitzverhältnisse	23
11.2	Durchführungsvertrag	23
12	Verzeichnis der Gutachten	23

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das auf dem Gebiet der Labordiagnostik tätige Medizinische Versorgungszentrum Dr. Limbach & Kollegen will seinen Standort in Heidelberg nachhaltig entwickeln. Zu diesem Zweck hat die Stadt Heidelberg ein Grundstück in unmittelbarer Nähe des bestehenden Firmensitzes angeboten. Bei diesem Planstandort handelt es sich um einen unmittelbar an der Straße Im Breitspiel gelegenen Teilbereich eines seit den 60er Jahren gewerblich/ industriell genutzten Areals der Firma Eternit AG, Grundstück Flurstück 26412/ 2.

Das Medizinische Versorgungszentrum, abgekürzt MVZ, beschäftigt zurzeit in Heidelberg ca. 570 Mitarbeiter. Heute sind die Büros der Verwaltung und die Labore sehr beengt Im Breitspiel 15 untergebracht, ebenso wie die vorhandenen Stellplätze. Aus Gründen der Arbeitsstättenrichtlinien, der Produktivität und der grundsätzlichen Modernisierung des Betriebs ist es notwendig, die einzelnen Abteilungen zu entzerren und z. T. durch Vergrößerung einer nachhaltigen Entwicklung zuzuführen. Ferner müssen ca. 170 Stellplätze geschaffen werden. Da der Betrieb täglich ca. 30.000 Blutproben analysiert, muss eine sukzessive Umstrukturierung so realisiert werden, dass keinerlei Stillstand entsteht. Dieses bedeutet den Bau von neuen Laborteilen und Büros in 3 Bauabschnitten. Das Planrecht wird für die Maximallösung ausgelegt. Der Durchführungsvertrag berücksichtigt zunächst lediglich einen ersten Bauabschnitt.

Da für das betreffende Grundstück Im Breitspiel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Holzfachmarkt besteht, muss ein neuer Bebauungsplan für das nun gänzlich anders geartete Vorhaben aufgestellt werden.

Planziel: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rohrbach - Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel wird für den Teil des Sondergebiets 2 (SO 2) durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt, der die Bedürfnisse des neuen Vorhabenträgers berücksichtigen wird, damit sich der Betrieb in Heidelberg entwickeln und verbleiben kann.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

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

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rohrbach 06.05.09 „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd - Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“, (Satzungsbeschluss 06.03.2008). Dieser Bebauungsplan wird für den Teil des Sondergebiets 2 (SO 2) durch einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ ersetzt. Dem Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Verfahrens vom 15.08.2012 wurde per Gemeinderatsbeschluss am 25.10.2012 stattgegeben, da für einen Holzfachmarkt kein Bedarf mehr besteht.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen nicht mehr betriebsnotwendigen Teil des früheren Eternit-Geländes im Bereich der Straßen Im Breitspiel und Hatschekstraße auf dem Fl. St. Nr. 26412/2, welches sich heute im Eigentum der Stadt Heidelberg befindet.

Der geplante, bereits durch gewerblich/ industrielle Bebauung sowie Einzelhandel in seiner Umgebung geprägte Standort, liegt im Süden von Heidelberg im Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- Norden: Hatschekstraße, anschließend das Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“ (rechtskräftiger Bebauungsplan). Die tatsächliche Nutzung entspricht der planrechtlichen Ansprache als Gewerbegebiet.
- Süden: Der OBI-Heimwerkermarkt als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.
- Westen: Gelände des Eternit Werkes mit Produktionsanlagen, Lagerhallen und vollversiegelten Freiflächen, die als Lagerflächen genutzt werden. Die Flächen sind als Industriegebiet festgesetzt.
- Osten: Straße Im Breitspiel, anschließend z. T. hochwertige Verwaltungs- und Büroimmobilien. Der Teilbereich ist im Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ von 1997 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst ca. 1 ha. Er wird die Erweiterung des medizinischen Laborbetriebes der Firma Limbach & Kollegen aufnehmen und auch weitere notwendige Entwicklungen für Nebengebäude und Verwaltung im Planrecht berücksichtigen.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) und den Regionalplan definiert. Die Universitätsstadt Heidelberg ist gemäß LEP 2002 als Oberzentrum ausgewiesen und darüber hinaus Bestandteil des grenzüberschreitenden **Verdichtungsraumes** Rhein-Neckar. Die bestehenden Planungen geben vor, dass ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten ist. Insofern erfüllt die Stadt Heidelberg mit der Bereitstellung des Grundstücks die standortbezogene Entwicklung eines nicht unbedeutenden Betriebes.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Region Unterer Neckar vom 16.03.1994 weist das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe aus. Die geplante Ansiedlung der Fa. Limbach auf einer Fläche, die im Teilregionalplan als Ergänzungsstandort für Einzelhandel ausgewiesen ist, stellt keinen Widerspruch zu der regionalplanerischen Zielsetzung dar. Bei einem Ergänzungsstandort sind nicht ausschließlich nur Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Wichtig ist dem VRRN jedoch, dass die Stadt Heidelberg bei Aufgabe dieser Fläche für eine Einzelhandelsnutzung nicht an anderer Stelle eine Ersatzfläche als Ergänzungsstandort im Regionalplan einfordert.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche, großflächige Handelseinrichtungen nicht zentrenrelevant dar.

Da das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Einordnung in bestehende formelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Am 2. August 2006 beschloss der Gemeinderat ihn mit einem Kapitel zum demographischen Wandel fortzuschreiben und die Laufzeit auf 2015 zu verlängern. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Bauland ist sparsam zu verwenden. Dabei ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale einschließlich einer maßvollen Verdichtung von besonderer Bedeutung.

Der Flächenverbrauch insgesamt ist zu senken, vorhandene Flächen sind effizient zu nutzen.

Zielbereich Arbeiten:

Der Strukturwandel ist positiv zu nutzen. Oberstes Ziel für die Stadt Heidelberg ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die langfristig ein breites Arbeitsplatzangebot sichert und wirtschaftlich erfolgreich ist.

Investitionen, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen sind zu fördern. Der Flächenverbrauch ist zu senken und der Gewerbebau möglichst verdichtet zu realisieren.

Vergleich der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die o.g. Ziele des Stadtentwicklungsplanes:

Die vorliegende Planung nimmt nicht mehr betriebsnotwendige Flächen eines Industriebetriebes (Eternit AG) in Anspruch. Bestehende, voll erschlossene und bereits zu 90% versiegelte Flächenpotenziale werden also genutzt. Im Bereich der gewerblichen Bauflächen findet eine angemessene Verdichtung statt, Bauland wird insofern sparsam verwandt.

Durch die Realisierung der Planung ist mit einer deutlichen funktionalen und gestalterischen Aufwertung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Zielkonflikte sind nicht erkennbar.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP 2010 und 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 Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

Das MRO bildet die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim.

Der „Plan Modell räumliche Ordnung“ stellt den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der bestehenden Nutzung als gewerbliche Baufläche dar. Insofern stehen die Ziele des Planungsgebietes den Zielsetzungen des MRO nicht entgegen.

3.3 Stadtteilrahmenplan

Der Stadtteilrahmenplan für den Stadtteil Rohrbach besteht aus dem Analysebericht aus dem Jahr 1994 (Teil I – Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) und dem Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1998 (Teil II – Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge).

Als Ziel ist dort formuliert, dass Rohrbach als traditionsreicher und bedeutender Wirtschaftsstandort erhalten und gestärkt werden soll. Die vorhandenen Flächenpotentiale in den bestehenden Gewerbegebieten sollen ausgenutzt werden, um den Flächenverbrauch durch neue Gewerbegebiete künftig auf das Notwendige zu beschränken.

Das Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“ wird in der Plankarte (Abb. 3) des Stadtteilkonzeptes als einer der Schwerpunkte für die räumliche Entwicklung des Stadtteiles gesehen, wobei die Zielsetzung für das bestehende Gewerbegebiet u.a. die Verbesserung der Verkehrsanschlüsse sowie die Reglementierung des großflächigen Einzelhandels ist. Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes steht den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes nicht entgegen.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahren und zugleich positive Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren.

Im städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet als gewerblich geprägte Baufläche dargestellt. Auch der Stadtstrukturplan stellt für den vorgesehenen

Geltungsbereich „gewerbliche Baufläche“ dar. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt Gewerbefläche bzw. Fläche für Ver- und Entsorgung vor. Das Konzept des Baudichteplanes gibt für den räumlichen Geltungsbereich eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ – 0,61 bis 0,8 an. Die Bauweise ist mit „Sonderformen“ bezeichnet und Aussagen zur Höhenentwicklung werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Die Ziele des Bebauungsplanes liegen im Bereich der Vorgaben des Siedlungsstrukturkonzeptes. Eine Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Bestand ist nicht geplant – eher eine geringe Entsiegelung.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Im Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000) werden die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Das Plangebiet kann entsprechend der Aussagen des Flächenstrukturkonzeptes als „großflächiges Gewerbegebiet“ mit teils geringer bis hoher baulicher Dichte klassifiziert werden.

Gekennzeichnet sind diese Gebiete durch rein gewerblich genutzte Grundstücke mit kleinteiliger oder größerer hallenartiger Bebauung, sehr unterschiedlichem Überbauungsgrad und meist randstädtischer Lage.

Entwicklungspotenziale werden:

- In der Sicherung eines Mindestanteils an Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Ausnutzung der Nahverdichtungspotenziale und
- in den Fassaden- oder Dachbegrünungen gesehen.

Weitere Ziele sind:

- Die Ergänzung, Sicherung und Intensivierung bestehender Grünstrukturen,
- Vorgaben zur Begrünung, die berücksichtigt werden,
- die Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze,
- die Teilentsiegelung von heute versiegelten Flächen und, falls notwendig, Vorgaben des Boden – und Grundwasserschutzes.

4.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg (1999) 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 potenzielle Maßnahmen abgeleitet.

Der bestehende Umweltplan trifft aufgrund seines Maßstabes von 1:50 000 keine speziellen Aussagen über das Planungsgebiet.

4.4 Schallimmissionsplan

Nach dem Schallimmissionsplan Heidelberg (Stadt Heidelberg 1988) liegt die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung durch die Straßen Im Breitspiel und weiterer Straßen in der Nachbarschaft im Bereich des Planungsgebietes zwischen 50 bis 55 dB(A) tags und 45 bis 50 dB(A) im unmittelbaren Anschluss an die Straßen Im Breitspiel und Hatschekstraße bzw. innerhalb des Plangebietes bei 40 bis 45 dB(A) nachts.

Eine unverträgliche Geräuschbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehr besteht eindeutig nicht, sodass auf der Ebene der Bauleitplanung kein weitergehender Handlungsbedarf besteht.

Der Konflikt Straßenverkehr tags/ nachts trifft diesbezüglich auch keine weiteren Aussagen für den Bereich des Plangebietes.

Gleiches gilt für den Schallimmissionsplan Straßenbahnverkehr tags/ nachts. Hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Maßnahmen sind im VEP nicht definiert.

4.6 Verkehrsgutachten

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten vom Büro Koehler & Leutwein (Karlsruhe) im März 2013 eingeholt. Durch den Wegfall des Holzfachmarktes Oberfeld und durch das an gleicher Stelle vorgesehene MVZ Dr. Limbach & Kollegen ist mit weniger Verkehr zu rechnen als beim Holzfachmarkt. Insofern werden ältere Prognosen positiv unterschritten.

Ergänzend wird auf das Kapitel 5.2 „Verkehr“ dieser Begründung verwiesen.

4.7 Bodengutachten

Im Vorgängerverfahren zum bestehenden Bebauungsplan wurde bereits ein Bodengutachten erstellt, auf das hier verwiesen wird. Hinweise auf problematische Bodenverhältnisse Probleme oder Altlasten gibt es darin keine.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Städtebau und bauliche Gestaltung

Das Stadtbild im Bereich des Eternit-Geländes und des OBI-Marktes wird aktuell durch Hallen unterschiedlicher Größe und Nutzung sowie vollversiegelter Lagerflächen geprägt. Das geplante Laborgebäude des MVZ wird sich in Bezug auf seine Ausformung gut in die Umgebung einfügen. Mit der Realisierung des Laborgebäudes (max. 3 Geschosse) und der angeschlossenen Verwaltung entsteht ein Baukörper, der sowohl mit den Formen umgebender Gewerbebauten

korrespondiert, als auch, was den Bauteil Verwaltung (max. 4 Geschosse) angeht, gut zu den Bürobauten auf der gegenüberliegenden Seite Im Breitspiel passt. Mit dem maximal 16 m hohen letztgenannten Bauteil wird die Höhe der Bürokomplexe auf der Ostseite Im Breitspiel nicht erreicht!

Ein Großteil der Stellplätze ist im Untergeschoss vorgesehen – ähnlich wie bei den gegenüberliegenden Bürogebäuden.

Die Grundstücksaufteilung und die Freiflächengestaltung sind aus dem Dachaufsichts- und Freiflächenplan ersichtlich. Durch das zu intensivierende Grün entsteht im Übrigen eine ansprechende straßenraumbegleitende Aufwertung des Kreuzungsbereichs Im Breitspiel/ Hatschekstraße.

5.2 Verkehr

5.2.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Das Plangebiet liegt im Süden von Heidelberg im Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“. Die Karlsruher Straße (L 594) im Osten sowie die B 3 im Norden stellen die Verknüpfungen mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (BAB 5 und BAB 656) her.

5.2.2 Äußere/ Innere Erschließung/ Grundstückszufahrten

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Karlsruher Straße die lichtsignalgeregelterte Einmündung „Karlsruher Straße/ Im Breitspiel“ sowie „Karlsruher Straße/ Haberstraße“, von der aus die Straße „Im Breitspiel“ unmittelbar abzweigt.

Im ost-westlichen Verlauf dient die Haberstraße mit ihren zwei Kreisverkehren als schwerpunktmäßige Verteilerstraße für die Erschließung des Gesamtgebietes. Dieses ist im Norden geprägt durch hochwertigen Einzelhandel (Media-Markt, Kaufland etc.), Autohandel, Reparatur- und Zulieferbetriebe sowie verschiedene Gewerbebetriebe, die teilweise über mehrere Ladezonen und entsprechendes LKW-Aufkommen verfügen.

Die Straßenquerschnitte sind sehr breit. Ergänzend zu einem Parkhaus gegenüber der Einmündung der Straße Im Breitspiel sind beidseitig baumüberstandene Stellplätze für Senkrecht- oder Längsparker angeordnet.

Der Knotenpunkt Karlsruher Straße/ Im Breitspiel dient u.a. der Zufahrt zum Eternit-Werk und dem OBI-Markt und ist entsprechend dimensioniert und ausgebaut.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Breitspiel. Diese Straße ist endausgebaut und ebenfalls durch teilweise straßenbegleitendes Grün gekennzeichnet.

In Bezug auf das Verkehrsaufkommen lässt der rechtskräftige Bebauungsplan neben gewerblichem Verkehr und Verkehr durch großflächige Büronutzung zusätzlich Verkehr durch Speditionsbetriebe und Schwerlast zu. Die Erschließungsstraße ist dafür ausgelegt!

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ wurde vom Büro Koehler,

Leutwein und Partner aus Karlsruhe im März 2013 ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Untersuchungsergebnisse werden vom Gutachter wie folgt zusammengefasst:

„Es zeigt sich somit, dass durch die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes eine deutlich geringere werktägliche Verkehrsbelastung entstehen wird, als dies zuvor für den Holzfachmarkt prognostiziert wurde.“ Dies gilt auch für den Wirtschafts- und Lieferverkehr, da dieser bereits am aktuellen Standort vorhanden ist.

„Die aktuell durchgeführte Verkehrszählung ergab für die nachmittägliche Spitzenstunde eine Verkehrsbelastung von ca. 2.280 Fz/h und liegt somit deutlich unter den bislang getroffenen Annahmen durch R&T.

Es ist daher im Weiteren davon auszugehen, dass die Nutzungsänderungen durch Erweiterung des bestehenden Firmengeländes keine signifikanten Änderungen der Leistungsfähigkeit bzw. der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten Im Breitspiel und Haberstraße mit der L 594 nach sich ziehen werden, sodass aus verkehrstechnischer Sicht keine Probleme zur leistungsfähigen Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsströme gesehen werden kann.“

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine der Drehscheiben des Nahverkehrs – die Umsteigeanlage in Rohrbach-Süd – befindet sich in rund 800 m Entfernung vom Plangebiet und wird angefahren durch die in Nord-Süd / Süd-Nord-Richtung verkehrenden Linien 23 und 24 sowie die Buslinien 27, 29 und 33. Die Buslinie 27 mit Halt Im Breitspiel und die Linie 757 mit Halt „Familia Center“ verlaufen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist sichergestellt.

5.2.4 Rad- / Fußgängerwegenetz

Radwegenetz: Parallel zur Karlsruher Straße wird ein Fuß- und Radweg geführt. Die Wegtrennung wird in der Straße „Im Breitspiel“ aufgehoben.

Fußgängerwegenetz: In der Straße „Im Breitspiel“ sind im südlichen Abschnitt einseitig an der Ostseite Fußgängerwege angelegt. In der Hatschekstraße befindet sich ebenfalls kein Gehweg auf der betreffenden Grundstückseite. Lediglich auf der Straßennordseite existiert ein solcher.

5.3 Nutzung und Struktur

Die Eternit AG produziert seit den 60er Jahren an dem Standort zwischen der Hatschekstraße und der Straße Im Breitspiel. Die sukzessive Entwicklung der Produktionsstätte ist auch an dem gebauten Bestand ablesbar. Das Bild wird aktuell durch Hallen unterschiedlicher Größe und Nutzung sowie vollversiegelte Lagerflächen geprägt.

Infolge der Umnutzung werden die nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude westlich der Straße Im Breitspiel rückgebaut, bzw. sind bereits abgerissen. Der inzwischen errichtete OBI- Heimwerker- und Gartenfachmarkt ist in einem überwiegend eingeschossigen, hallenartigen Gebäude untergebracht. Seine Längsachse verläuft von Norden nach Süden. Das geplante MVZ wird die Achse der vorhandenen Bebauungen aufnehmen und nach Norden fortführen.

Z. Z. werden in den Laboren täglich bis zu 30.000 Blutproben analysiert – mit steigender Tendenz. Die Beschäftigung der Mitarbeiter findet im Schichtbetrieb statt (bis zu drei Schichten). Eine gewisse Häufung des Zielverkehrs existiert morgens zwischen 7.00 Uhr – 9.00 Uhr, sowie eine kleine Erhöhung des Aufkommens gegen 14.00 Uhr bzw. 17.00 Uhr und eine leichte Erhöhung auch zwischen 18.00 Uhr – 19.00 Uhr. Diese Zahlen sind als Bestand bei den existierenden Verkehrszählungen bereits berücksichtigt.

Die Andienung erfolgt von der Straße „Im Breitspiel“. Hier muss ein vorhandener Baum entfallen. Dieser ist nicht Bestandteil der geplanten straßenbegleitenden Begrünung mit Bäumen.

Die Art der Anlieferung erfolgt vorwiegend in PKW bzw. Kleintransportern. Lediglich für die Materiallieferungen bzw. Analysegeräte und Ersatzteile ist ein größerer LKW erforderlich, der die gleiche betriebsinterne Zufahrt benutzt, die auch als Feuerwehrezufahrt und Umfahrung der Gebäude dient.

5.4 Grün

Der Planbereich zeichnet sich durch großräumige mit Asphalt und Betonplatten befestigte, vollversiegelte Flächen aus. Lediglich an den äußeren Rändern zur Straße hin existieren im nördlichen und östlichen Randbereich begrünte Böschungen in unterschiedlichen Breiten. Sie werden gekennzeichnet durch eine grasig-krautige Vegetation sowie einzelne Laubbäume und Sträucher.

Diesen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen kommt aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu, welche jedoch aufgewertet werden soll.

Das Landschaft- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund der rein gewerblich-industriellen Prägung keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Erheblich nachteilige Wirkungen durch die Planung sind also nicht zu befürchten.

Insbesondere die teilweise Überstellung der Parkplatzflächen mit Laubbäumen wird zu einem positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebietes führen. Zudem sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ziel der optischen Belebung und weiteren Eingliederung des Vorhabens in die Umgebung am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes die Anpflanzung von weiteren straßenbegleitenden Laubbäumen vor (Platanen, *Platanus acerifolia*).

Bezüglich einer Dachbegrünung ist eine 60%ige extensive Begrünung geplant.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionen

Bei dem Standort handelt es sich aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten hier ansässigen Gewerbebetriebe um einen Standort, der die Voraussetzungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes bereits berücksichtigt.

Hiernach sind nach raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Da sich der Planbereich in einem Gewerbegebiet befindet, sind die umgebenden Flächen nicht als Schutzgegenstand einzustufen. Konflikte werden keine erwartet.

Es entsteht kein Konflikt zum benachbart gelegenen GI, da keine Empfindlichkeit der geplanten Nutzung im Hinblick auf Luftreinheit und Erschütterung vorkommt.

Altlasten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Rohrbach-Süd Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ wurde durch das Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Dortmund, ein altlastentechnisches Gutachten erarbeitet.

Ziel dieser Untersuchung ist das Aufzeigen und die Bewertung möglicher Untergrundverunreinigungen. Hierzu wurde im Juni/ Juli 2006 ein engmaschiges Netz von Sondierpunkten über das Plangebiet gelegt. Je nach Erfordernis wurden Kleinrammbohrungen, Versickerungsversuche, Schurf und Böschungsschurf durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse wurden vom Gutachter wie folgt beschrieben und bewertet:

„ Die Untersuchung einer Teilfläche der Eternit AG hat keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen des Untergrundes in Bezug auf das Plangebiet ergeben. Es handelt sich stets um natürlichen gewachsenen Boden und im Bereich der Aufschüttungen um nicht verunreinigte Naturmaterialien (Sand, Schotter). Eine Bewertung des Untergrundes erfolgt anhand von Mischproben, die auf PAK und Schwermetalle untersucht wurden. PAK wurden nicht in Konzentrationen oberhalb der Nachweisgrenze festgestellt. Bei den Schwermetallkonzentrationen handelt es sich um geringfügige Werte, die die Vorgaben der Kategorie „Kinderspielflächen“ der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten.

Die früher landwirtschaftlich genutzten Flächen und der ohnehin emissionsarme Betrieb der Firma Eternit hat keine relevanten Belastungen auf der Fläche hinterlassen.

6.2 Gestaltung des Ortsbildes

Geplant ist die Ansiedlung eines Laborgebäudes mit angegliederten Büroräumen des Medizinischen Versorgungszentrum Dr. Limbach & Kollegen. Die z. Z. nahezu vollversiegelte Planungsfläche wurde bislang überwiegend als Freilager für Produkte der Firma Eternit AG genutzt.

Die Errichtung sowohl eines modernen Laborgebäudes als auch eines mit diesem zu kombinierenden Verwaltungsgebäudes ähnlicher Gestaltung wird zu einer erheblichen Aufwertung dieses Bereiches des Gewerbegebietes Rohrbach Süd führen. Unterstützt wird die städtebauliche Gestaltung durch die Höhenstaffelung vom benachbarten niedrigeren OBI-Baumarktgebäude hin zu den höheren Bürogebäuden auf der Ostseite der Straße „Im Breitspiel“. Die

Gebäude erhalten langgestreckte Fensterbänder und eine erhöhte Attika hinter der sich zurückgesetzt die technische, notwendige Infrastruktur auf dem Dach befindet. Dies wurde abschließend in einem Gespräch am 13.11.2013 mit Herrn Erster Bürgermeister Bernd Stadel besprochen. Die straßenbegleitenden, anzupflanzenden Bäume runden die Aufwertung dieses Gebietes ab.

Die Details zur Gebäudegestaltung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bzw. dem zugehörigen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt.

6.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Fernwärme und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich und kann durch Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden.

Die Kanäle in den anliegenden Straßen sind ausreichend dimensioniert und können genutzt werden.

7 Begründung der Festsetzung und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes

7.1 Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

(§ 12 Abs. 3 und 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet medizinisches Versorgungszentrum

Zulässig ist ein Betrieb für Labordiagnostik (MVZ) mit den dazugehörigen Nutzungen wie Labore, Büros, Lager, Sozialräume, Kantine etc.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die gewünschte Zukunftsfähigkeit seitens des Bauherrn. Er braucht die zulässige Ausnutzung zu diesem Standort. Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), die Geschossflächenzahl (GFZ = 1,6), sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen (17 m über „Im Breitspiel“, Bezugspunkt ist die mittlere Höhe „Im Breitspiel“ von *110,85m ü.NN). Die OK der Technikaufbauten wird auf 18m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Im Vorentwurf des Bebauungsplans war der Bezugspunkt noch mit 109,90m ü.NN angegeben worden.

*Anmerkung:

Die Überprüfung vor Ort im Oktober 2013 durch das Vermessungsbüro Ruda (Heidelberg) hat ergeben, dass die Straßenhöhen „Im Breitspiel“ im Bereich des Grundstückes von 110,73m ü. NN auf 110,97m ü. NN (Kreuzung „Im Breitspiel-Hatschekstraße“) ansteigt. Die mittlere Höhe errechnet sich hieraus mit 110,85m ü. NN. Die Bezugshöhe wurde daher angepasst.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für dieses Sondergebiet Labor- und Verwaltungsgebäude orientiert sich an der in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) für Bebauungspläne festgelegten Obergrenze von GRZ = 0,8. Der Bestand im Plangebiet weist einen deutlich höheren Versiegelungsgrad auf.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb dieses Sondergebietes, wie bei den

benachbarten Sondergebieten durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Es ist geplant den Pflasterbelag wasserdurchlässig auszuführen.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass eine Umsetzung der Vorhaben zu einer Teilentsiegelung der Betonflächen führt und sich darüber hinaus Überschreitungen der Grundflächenzahl in erster Linie auf Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlage beziehen werden, wird festgestellt, dass diese nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden. Die Einhaltung der Grenze von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird für das Sondergebiet Laborgebäude begrenzt. Hier wird unter Bezugnahme auf das geplante Vorhaben eine GFZ = 1,6 festgesetzt. Auf Grund des Geländeverlaufs wird das Untergeschoss/ Parkebene nicht berücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen

Da die Höhe der geplanten Gebäude durch die Festlegung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei der vorgesehenen Nutzung nicht hinreichend bestimmt werden kann, bedarf es weitergehender Vorgaben. Der hier anzuwendende vorhabenbezogene Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse und bedient sich alternativ der Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante.

Höhe baulicher Anlagen: Festgesetzt wird eine maximale Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) in Meter (m), hier 17,0 m bezogen auf eine mittlere Straßenhöhe „Im Breitspiel“ von 110,85 m ü. NN. Nicht berücksichtigt sind hier notwendige technische Aufbauten. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, werden die technischen Aufbauten gegenüber den straßenseitigen Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt. Eine Einhausung der Technik ist nicht geplant. Als Sichtschutz wird die Attika 2,00m (Fertighöhe) über die Dachhaut geführt. Technische Aufbauten, welche höher als die Attika sind, werden mindestens 3m von der Vorderkante der Fassade abgerückt und dürfen maximal 1m Höher als die Oberkante der Attika sein, so dass eine Einsehbarkeit von der Straße aus vermieden werden kann. Die maximale Höhe für technikaufbauten wird daher auf 18m über die mittlere Straßenhöhe „Im Breitspiel“ festgelegt.

Die Festsetzung überschreitet in Teilbereichen die Höhe der auf dem Eternitgelände stehenden Bebauung und auch die des benachbarten OBI-Markts, bleibt aber deutlich unter den gegenüberliegenden Büro- und Verwaltungsgebäuden zurück.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise, wird jedoch durch die aufgrund der Ermächtigung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO getroffenen Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die maximale Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf, sofern die erforderlichen Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung (LBO)

eingehalten werden können. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen.

7.1.4 Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

Die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die geplanten ca. 170 Stellplätze erfolgt zeichnerisch im Bebauungsplan.

Die Stellplätze werden vorrangig unter den auf Stützen stehenden Gebäuden angeordnet. Die nicht unter den Gebäuden geplanten Stellplätze werden im gleichen System so angeordnet, dass eine flüssige innere Erschließung garantiert ist. Eine ausreichende Zahl an Stellplätzen ist notwendig, um auch den Spitzenbedarf zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Laborgebäudes erfolgt vorrangig über die Straße Im Breitspiel. Ein- und Ausfahrten befinden sich hier. Im westlichen Grundstücksbereich ist an der Hatschekstraße lediglich eine Bedarfsfläche für eine mögliche Zufahrt (z.B. Feuerwehr) eingetragen.

7.1.5 Zulässige Nutzungen

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Abschluss weiterer Durchführungsverträge ist zulässig.

7.1.6 Durchführung in Bauabschnitten

Das Vorhaben wird in drei Bauabschnitte eingeteilt. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.

8 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO können Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Folgende Bauvorschriften werden aufgeführt:

8.1 Werbeflächen

An den Gebäudefassaden sind je Straßenseite eine Werbefläche zulässig. Ebenso ist im Bereich des Haupteinganges/Hauptzufahrt außerhalb der überbaubaren Flächen eine Werbefläche zulässig. Die Höhe wird auf 3,50m und die Ansichtsfläche auf 10m² je Ansichtsseite begrenzt. Die Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Beschilderungen zur Regelung des Verkehrs oder zur Regelung des Lieferverkehrs sind hiervon ausgenommen.

8.2 Technikaufbauten

Auf eine Einhausung der Technikanlagen auf dem Gebäudedach kann verzichtet werden, wenn die Attika bis 2,00m über Oberkante fertigen Dachbelag geführt wird und Technikaufbauten, welche eine größere Höhe als die Oberkante der Attika aufweisen mindestens 3,00m von der Fassade abgerückt sind.

9 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel „ alle

bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft treten.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz - DschG - ist bei Bodenfunden unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe oder Stadtverwaltung Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde - Kurpfälzisches Museum, Tel. 06221/58-3418 oder 58-3425) zu benachrichtigen.

Im vorliegenden Fall der Sondernutzung für das Gebäude mit dem Schwerpunkt einer Labornutzung wird davon ausgegangen, dass von einzelnen Kennwerten des in der Energiekonzeption geforderten Passivhausstandards abgewichen werden kann, da hier der Verbrauchsschwerpunkt nicht bei der Heizwärme sondern in der Stromanwendung zur Kühlung, Lüftung, Beleuchtung und den Diagnosegeräten bzw. der Labortechnik liegt. Das grundlegende Ziel eines ökologischen und wirtschaftlichen Energiekonzeptes bleibt jedoch bestehen. Eine Umsetzung der Maßnahme wird in Anlehnung an den Passivhausstandard erfolgen. Es wird für das Gebäude ein Energiekonzept entwickelt mit dem Ziel eine vergleichbare Umweltbilanz zu erzielen.

10 Verfahren und Abwägung

10.1 Einleitungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom 15.08.2012 in seiner Sitzung am 25.10.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ beschlossen.

10.2 Stellungnahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung

Vom 8.8.2013 bis 13.09.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Folgende Stellungnahmen im Ergebnis der frühzeitige Behördenbeteiligung, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Medizinisches Versorgungszentrum im Breitspiel sind eingegangen.

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ohne eigene Anregungen oder Hinweise vorzubringen- der Planung zugestimmt:

- Verkehrsverbund Rhein-Neckar Abteilung Planung, Mail vom 19.08.2013
- IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 13.09.2013
- ENBW, Schreiben vom 3.09.2013
- VRN, Mail vom 19.08.2013
- Unitymedia Kabel BW, Schreiben vom 6.09.2013
- Terranets bw, Schreiben vom 12.08.2013
- RNV, Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 20.9.2013
- Stadt Leimen, Schreiben vom 24.9.2013

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht:

- Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg

- BUND-Kreisgruppe Heidelberg
- NABU (Naturschutzverbund Deutschland e.V.)
- Deutsche Post Bauen, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe
- VCD Rhein-Neckar
- Einzelhandelsverband Nordbaden
- Polizeipräsidium Heidelberg-Prävention
- Polizeipräsidium Heidelberg-Sachaufgaben Verkehr

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Über die Anregungen und Hinweise soll wie folgt entschieden werden:

Amprion, Schreiben vom 13.08.2013

- Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens.
- Planungen von Höchstspannungsleitungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor.
- Die Stellungnahme betrifft nur die betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.
- Ferner geht das Unternehmen davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Entscheidung:

Zustimmen, kein Handlungsbedarf

Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 8.08.2013

- Zur geplanten Entwässerung des im Betreff genannten Gebäudes nimmt die Fachabteilung im Rahmen des konkreten Bauantrags Stellung.
- An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs. 2 einzuhalten.
- Wird in dem Gebäude eine Kantine/ Küche zur Essensausgabe / Speisezubereitung geplant so ist der Einbau eines Fettabscheiders einzuplanen. (§12 Abwassersatzung der Stadt Heidelberg: Auf Grundstücken, auf denen Fette, in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stelle einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.)

Entscheidung:

Zustimmen, kein Handlungsbedarf, die Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zur Genehmigung vorgelegt.

Kurpfälzische Museum / Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 15.08.2013

- Gegen das vorgelegte Planungsvorhaben bestehen aus archäologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Geltungsbereich sind bislang keine bedeutenden archäologischen Denkmaler oder Fundstellen bekannt.
- Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden,

sind diese dem Kurpfälzischen Museum umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, sofern nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Museum als Denkmalschutzbehörde vereinbart ist (§20 DSchG)

Entscheidung:

Zustimmen, Hinweis wurde in den Bebauungsplan unter Punkt 4 aufgenommen.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 09.09.2013 und Mail vom 25.9.2013

- Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken.
- In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Themen zu ergänzen bzw. aufzunehmen.
- Zu Punkt 1.3.1: die Stellplätze im nicht überbauten Bereich sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Stellplätze im überbauten Bereich können in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.
- zu 1.4.5 Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Der Leitfaden „Heidelberger Dachgärten“ ist anzuwenden
- Die Bebauung soll unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten, im Passivhausstandart erfolgen.

Entscheidung:

Zustimmen, die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

- Der Punkt 1.3.1 wurde gemäß Vorschlag neu formuliert
- Der Punkt 1.4.5 wurde gemäß Anregung ergänzt
- Die Errichtung des Gebäudes wird in Anlehnung an den Passivhausstandart erfolgen. Hierzu gibt es bereits Abstimmungen mit dem Heidelberger Umweltamt. Die Definition von Passivhäusern kann auf diese Produktionsgebäude nicht angewendet werden. Nach Rücksprache wird ein Gebäude mit ähnlicher Energiebilanz angestrebt. Das energetische Konzept wird dem Heidelberger Umweltamt zur Genehmigung vorgelegt. Auf Grund der hohen Prozessabwärme der Diagnoseapparate wird ein hoher Grad an Abwärmenutzung für Heiz- und Kühlzwecke angestrebt.

Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 14.08.2013

- Empfohlen wird, in die örtlichen Bauvorschriften noch eine Regelung über Werbeanlagen aufzunehmen.
- Des Weiteren sollte entweder beim Maß der baulichen Nutzung oder in den örtlichen Bauvorschriften eine Regelung zur Höhe und Gestaltung von Dachaufbauten getroffen werden.
- In Bezug auf Ziffer 1.4.5 „Dachbegrünung“ sollte die Regelung im Bebauungsplan aus sich heraus verständlich und kein Verweis auf den Durchführungsvertrag notwendig sein.

Entscheidung:

- Eine Regelung bezüglich der Werbeanlagen wurde im Bebauungsplan unter Punkt 2.1 (örtliche Bauvorschriften) aufgenommen. „An den Gebäudefassaden sind je Straßenseite eine Werbefläche zulässig.“

Ebenso ist im Bereich des Haupteinganges/Hauptzufahrt außerhalb der überbaubaren Flächen eine Werbefläche zulässig. Die Höhe wird auf 3,50m und die Ansichtsfläche auf 10m² je Ansichtsseite begrenzt. Die Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Beschilderungen zur Regelung des Verkehrs oder zur Regelung des Lieferverkehrs sind hiervon ausgenommen.“

- Eine Einhausung der Technikaufbauten wird nicht erfolgen. Nachrüstungen der sich schnell ändernden Diagnoseapparate wären hierdurch behindert. Um dem städtischen Wunsch nach einer möglichst geringen Sichtbarkeit von Technikaufbauten gerecht zu werden, wurde eine örtliche Bauvorschrift unter Punkt 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch eine höhere Attika und durch ein Abrücken von höheren Technikaufbauten von der Fassade, wird diesem Wunsch entsprochen. „Auf eine Einhausung der Technikanlagen auf dem Gebäudedach kann verzichtet werden, wenn die Attika bis 2,00m über Oberkante Dachbelag geführt wird und Technikaufbauten, welche eine größere Höhe als die Oberkante der Attika aufweisen mindestens 3,00m von der Fassade abgerückt sind.“ Des Weiteren wird eine maximale Höhe von Technikaufbauten unter Punkt 1.2.2 festgelegt.
- Eine extensive Dachbegrünung ist sinnvoll auf 60% der Dachflächen möglich. Dies wurde unter Punkt 1.4.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere 30 % können bekiest werden. In Anbetracht der aktuell im Bestand fast zu 100% mit Beton versiegelten Fläche, stellt dies bereits eine deutliche Verbesserung dar.

Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 09.09.2013

- Die Stadtwerke gehen davon aus, dass zur Erschließung eine kundeneigene Transformatorenstation zu errichten ist. Die Versorgung aus dem 20 kV-Netz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH ist möglich. Hierfür ist eine Heranführung erforderlich. Der Anschluss ist frühzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.
- Der Neubau wird von der Straße im Breitspiel an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.
- Die Hausanschlussleitungen sind frühestmöglich zu koordinieren, einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.

Entscheidung:

Zustimmen, kein Handlungsbedarf, Die Technikplanung stimmt dies mit den Stadtwerken Heidelberg ab.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.08.2013

- Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationsanlage der Telekom, die gegebenenfalls gesichert werden muss.
- Im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom soll sich der Vorhabenträger mit dem Bauberatungsbüro in Verbindung setzen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „ Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver – und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 Abschnitt 3 zu beachten

Entscheidung:

Zustimmen, kein Handlungsbedarf, Die Technikplanung stimmt dies mit der Deutschen Telekom ab.

Bei dem angesprochenen Kabel handelt es sich um einen Grundstücksanschluss, welcher gemäß den Leitungsplänen im nordöstlichen Grundstückseck nur ca. 50cm auf das Grundstück führt. Für den zukünftigen Telekomanschluss wird dieses Kabel durch eine Punktgrabung standartmäßig gesichert.

Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Gesundheitsamt, Schreiben vom 06.09.2013

- Folgende Auflagen sind in die Baugenehmigung mit aufzunehmen
- Bezüglich der Altlastenproblematik ist aus Sicht des Gesundheitsamtes die Umweltschutzbehörde der Stadt Heidelberg zu hören.
- Die erforderlichen Maßnahmen, zur Vermeidung und Verminderung von Lärm sind zu berücksichtigen.
- Sollte im Labor mit chemischen, physikalischen oder physikalisch – chemischen Methoden präperativ, analytisch oder anwendungstechnisch gearbeitet werden, muss die BGR 120 „Richtlinien für Laboratorien“ beachtet werden.
- Handelt es sich bei dem geplanten Labor um ein biopharmazeutisches Entwicklungs- und Produktionsunternehmen, in dem pharmazeutisch wirksame Produkte hergestellt und Zellkulturen gelagert werden, ist vor der Erteilung der Baugenehmigung das Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 25) zu hören.
Wenn Arbeiten durchgeführt werden sollen, die unter das Gentechnik-Gesetz fallen, wäre ggf. das Referat 58 beim Regierungspräsidium Tübingen zu beteiligen.

Entscheidung:

Zustimmen, kein Handlungsbedarf, die Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und im Anschluss durch den Fachplaner und den Bauherrn entsprechend der Betriebsbeschreibung dargelegt.

Regierungspräsidium Freiburg, Mail vom 09.09.2013

- Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal Setzungsempfindlichkeit und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Weiteren Schutzzone IIIB des Wasserwerks Eppelheim. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutzgebiet wird verwiesen.
- Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/grb/Service/geotourismus> Übersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann,

verwiesen.

- Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Entscheidung:

Zustimmen, kein Handlungsbedarf, ein Bodengutachter ist bereits beauftragt.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten, Schreiben vom 5.09.2013

- Gegen das geplante Vorhaben sprechen nach den Planunterlagen keine naturschutz- und artenrechtlichen Belange.
- Die vorgesehene Fläche für das Versorgungszentrum ist heute zu 90 % versiegelt und wird durch die in den Unterlagen genannte Maßnahme – Anpflanzungen von Laubbäumen im Bereich der nicht unter dem Gebäude befindlichen Stellplätze, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Teilentsiegelung einiger Flächen - sowohl landschaftsästhetisch als auch ökologisch aufgewertet.

Entscheidung:

Zustimmen, kein Handlungsbedarf, eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 12.09.2013

- Gegen die geplante Nutzung gibt es keine Einwände
- Der FNP wird nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden. Der Nachbarschaftsverband HD-MA bittet lediglich um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Berichtigung des FNP.

Entscheidung:

Zustimmen, kein Handlungsbedarf

10.3 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Schreiben vom Bauherrn vom 14.09.2013

- Der Bauherr erhebt Einwände gegen den Wunsch der Stadt Bäume direkt an der Fassade zu stellen und wünscht, dass durch Baumstellungen nicht unnötig Stellplätze verloren gehen.

Entscheidung:

Im Gespräch am 13.11.2013 zwischen Herrn Erster Bürgermeister Herrn Bernd Stadel und Herrn Dr. Limbach wurden diese Punkte klärend besprochen und ein Kompromiss verhandelt. Die Dachbegrünung wurde auf 60% begrenzt. Im Gegenzug wurden auf den östlichen Stellplätzen zusätzliche Bäume vorgesehen. Die Attika wurde auf 2,00m über Dachhaut erhöht, so dass eine Technikeinhausung nicht ausgeführt werden muss. Die überhöhte Attika verdeckt die Technikaufbauten.

Anonymes Schreiben eines Bürgers vom 7.09.2013

- Es werden Bedenken bezüglich der nicht durchgängigen Gehwege geäußert.

Entscheidung:

Die Anlage von Gehwegen auf der Südseite der Hatschekstraße und auf der Westseite der Straße Im Breitspiel wird zum jetzigen Zeitpunkt als nicht notwendig angesehen. Eine Notwendigkeit ergibt sich auch nicht aus dem Vorhaben Medizinisches Versorgungszentrum. Die Option zukünftig einen Gehweg auf der Westseite der Straße Im Breitspiel und / oder auf der Südseite der Hatschekstraße anzulegen bleibt erhalten. Der Seitenstreifen ist ausreichend breit.

11 Durchführung und Kosten

11.1 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der Dr. Limbach Beteiligungs Verwaltungs GmbH Im Breitspiel 15 wird zurzeit ausgearbeitet. Der Kaufvertrag muss spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

11.2 Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen, der Ausführung des Bauvorhabens und der Grün- und Freianlagen beinhaltet.

12 Verzeichnis der Gutachten

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten, Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, März 2013
- Bodengutachten, Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Dortmund, Juli 2006
(Dieses wurde bereits für den Vorgängerplan erstellt).

Die Ergebnisse der eingeholten Gutachten und Untersuchungen haben Eingang in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans gefunden.
