

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach, "Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel"  
Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach, "Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel" Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

### **1. Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat auf Antrag 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.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 07.11.2012 im „stadtblatt“ bekannt gemacht. Im Rahmen der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am 07.11.2012 und der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 31.07.2013 im „stadtblatt“ wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fand vom 08.08.2013 bis zum 13.09.2013 statt. Es bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen vom 08.08.2013 bis einschließlich 13.09.2013 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg einzusehen.

Anlässlich einer Bürgerversammlung am 23.08.2013 um 18:00 Uhr im Betriebsgebäude des Medizinischen Versorgungszentrums Dr. Limbach, Im Breitspiel 15, wurden keine Einwendungen zur Planung vorgetragen. Die anwesenden Teilnehmer stellten Verständnisfragen zum Bauvorhaben, den geplanten Bauabschnitten und der zeitlichen Umsetzung der Maßnahme.

### **2. Stellungnahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg
- BUND-Kreisgruppe Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.)
- Deutsche Post Bauen, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe
- VCD Rhein-Neckar
- Einzelhandelsverband Nordbaden
- Handwerkskammer, B1,1 – Mannheim
- Polizeipräsidium Heidelberg-Prävention
- Polizeipräsidium Heidelberg-Sachaufgaben Verkehr

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

- VRN, Verkehrsverbund Rhein-Neckar Abteilung Planung, Mail vom 19.08.2013
- IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 13.09.2013
- ENBW, Schreiben vom 3.09.2013
- Unitymedia Kabel BW, Schreiben vom 6.09.2013
- Terranets bw, Schreiben vom 05.08.2013
- 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 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:**

Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt, es besteht kein weiterer 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:**

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:**

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan unter Punkt 4 (Hinweis) aufgenommen.

**Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 09.09.2013 – gemeinsame Stellungnahme von unterer Bodenschutzbehörde, unterer Naturschutzbehörde, unterer Wasserschutzbehörde, unterer Immissionsschutzbehörde, Gewerbeaufsicht und Abteilung Energie - 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 Punkt 1.4.5: Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Der Leitfaden „Heidelberger Dachgärten“ ist anzuwenden
- Punkt 1.4.6: Die Bebauung soll unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten, im Passivhausstandard erfolgen.

**Entscheidung:**

Den Anregungen ist zuzustimmen, sie wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Textfestsetzung Punkt 1.3.1 wurde gemäß Vorschlag neu formuliert.
- Die Textfestsetzung Punkt 1.4.5 wurde gemäß Anregung ergänzt.
- Die Errichtung des Gebäudes wird in Anlehnung an den Passivhausstandard 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:**

Den Anregungen ist zuzustimmen, sie wurden wie folgt berücksichtigt:

- Eine Regelung bezüglich der Werbeanlagen wurde im Bebauungsplan unter Punkt 2 (örtliche Bauvorschriften) aufgenommen. Die Vorschrift lautet: „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 10m<sup>2</sup> 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. Die Vorschrift lautet: „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.“ Des Weiteren wird die maximale Höhe von Technikaufbauten unter den textlichen Festsetzungen Punkt 1.2.2 begrenzt.
- Eine extensive Dachbegrünung ist sinnvoll auf 60% der Dachflächen möglich. Eine entsprechende Vorschrift wurde unter den textlichen Festsetzungen Punkt 1.4.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere 30 % der Dachflächen können bekiest werden. In Anbetracht der aktuell im Bestand fast zu 100% mit Beton versiegelten Grundstücksfläche, 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.

**Entscheidung:**

Die Technikplanung wird mit den Stadtwerken Heidelberg abgestimmt.

**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 Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 Abschnitt 3 zu beachten.

**Entscheidung:**

Die Technikplanung wird mit der Deutschen Telekom abgestimmt. 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 standardmäßig gesichert.

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

Es ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Auflagen umgesetzt werden, diese sind als Auflagen 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:**

Die Belange werden an Hand der zum Bauantrag einzureichenden Betriebsbeschreibung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 05.09.2013**

- Geotechnik: 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.

- Boden: Aus bodenkundlicher Sicht werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.
- Mineralische Rohstoffe: Aus rohstoffgeologischer Sicht werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.
- Grundwasser: Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Weiteren Schutzzone IIIB des Wasserwerks Eppelheim. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutzgebiet wird verwiesen.
- Bergbau: Aus bergbehördlicher Sicht werden keine Einwendungen vorgetragen.
- Geotopschutz: Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.
- Allgemeine Hinweise: Die Stellungnahmen des Landesamtes basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. 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:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ein Bodengutachter ist bereits beauftragt.

**über 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:**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fassadenbegrünung nicht vorgesehen ist.

**Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 12.09.2013**

- Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich des Bebauungsplanentwurfs als Sonderfläche Großflächige Handelseinrichtung, nicht Zentren relevant dar. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum vorgesehen. Dabei handelt es

sich um eine gewerbliche Nutzung, gegen die keine Einwände vorgetragen werden.

- Der Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim wird nach Abschluss des Verfahrens den FNP im Wege der Berichtigung anpassen und den Bereich als gewerbliche Baufläche darstellen. Der Nachbarschaftsverband bittet nach Abschluss des Verfahrens um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie um Mitteilung des Datums der öffentlichen Bekanntmachung.

**Entscheidung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**3. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zum Bebauungsplanvorentwurf äußerte sich der Vorhabenträger schriftlich, da zum Zeitpunkt des Vorentwurfes die Diskussion mit der Stadt über Art und Umfang von Begrünungsmaßnahmen (Anteil der zu begrünenden Dachflächen und Zahl der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage) noch nicht abgeschlossen war und er weitere Begrünungsmaßnahmen ablehnte. Außerdem ging eine anonyme E-Mail bei der Stadt ein, in welcher fehlende Gehwege auf der Westseite der Straße Im Breitspiel und auf der Südseite der Hatschekstraße thematisiert wurden.

**Anonymes Schreiben eines Bürgers vom 7.09.2013**

Es werden Bedenken bezüglich der nicht durchgängigen Gehwege geäußert. Da aber einerseits Mitarbeiter vielleicht mit dem ÖPNV anreisen oder Fußgänger den OBI-Markt erreichen wollen, ist es erforderlich, ein entsprechendes Fußgängernetz vorzusehen.

**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.

**Schreiben vom Bauherrn vom 14.09.2013**

Kritisiert wird der Wunsch des Stadtplanungsamtes nach mehr Bäumen auf dem Grundstück als bisher geplant. Zurzeit ist eine Anpflanzung von 34 Bäumen für ca. 170 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich sind Bäume an der Westgrenze des Grundstücks möglich.

- Mehr Bäume im Bereich des Laborgebäudes lehnt der Bauherr ab, da weitere Bäume im Bereich der Stellplätze zu einem Verlust von Stellplätzen führen würde (auf Grund der fortgeschriebenen Planung musste die Zahl der Stellplätze schon von 190 auf 170 reduziert werden).
- Der Bauherr erhebt Einwände gegen den Wunsch der Stadt Bäume direkt vor die Fassade zu stellen, da Baumkronen einen Mindestabstand von 6-7m von der Fassade haben sollten, damit keine

organischen Materialien in die Filter der Lüftungsanalyse gelangen.

**Entscheidung:**

Die vom Bauherrn vorgetragene Belange wurden in einem Gespräch am 13.11.2013 zwischen Herrn Erster Bürgermeister Herrn Bernd Stadel und Herrn Dr. Limbach 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. Das Besprechungsergebnis wurde im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

**4 Offenlagebeschluss, Stellungnahmen der öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung – jeweils in der Fassung vom 15.11.2013 - und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.10.2013 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Offenlagebeschluss wurde am 26.02.2014 im „stadtblatt“ veröffentlicht. Im Rahmen der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, der Entwurfsbegründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten wurde in der Zeit vom 06.03.2014 bis einschließlich 07.04.2014 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand vom 06.03.2014 bis zum 07.04.2014 statt.

Die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz
- Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie
- Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg
- BUND-Kreisgruppe Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.)
- Deutsche Post Bauen, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe
- VCD Rhein-Neckar
- Einzelhandelsverband Nordbaden



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach, "Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel"  
Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

- Handwerkskammer, B1,1 – Mannheim
- Stadtverwaltung Leimen

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

- Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, gemeinsame Stellungnahme von unterer Bodenschutzbehörde, unterer Naturschutzbehörde, unterer Wasserschutzbehörde, unterer Immissionsschutzbehörde, Gewerbeaufsicht und Abteilung Energie, Schreiben vom 07.04.2014
- über Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten, Schreiben von 04.04.2014
- VRN, Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Mail vom 17.03.2014

Die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen auf die weitere Gültigkeit der bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme:

- Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim, Schreiben von 02.04.2014
- Deutsche Telekom, Schreiben von 24.03.2014
- Kabel BW, Schreiben von 11.03.2014
- IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 07.04.2013

Die Behandlung dieser Stellungnahmen ist unter Gliederungspunkt 2 dargestellt.

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

**Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 17.03.2014**

Es ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Auflagen umgesetzt werden:

- 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:**

Die Belange werden an Hand der zum Bauantrag einzureichenden Betriebsbeschreibung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Verband Region Rhein-Neckar, Mail vom 03.04.2014**

- Zum Bebauungsplanverfahren werden keine Einwendungen vorgetragen.
- Gleichwohl wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Stadt Heidelberg bei Aufgabe dieser Fläche für eine Einzelhandelsnutzung nicht an anderer Stelle eine Ersatzfläche als Ergänzungsstandort im Regionalplan einfordern kann.

**Entscheidung:**

Der Hinweis bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren sondern auf zukünftige Darstellungen im Regionalplan. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 20.03.2014**

- Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.
- Zur Entwässerung wird im Rahmen des Entwässerungsantrags Stellung genommen.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 10.04.2013**

- Es ist geplant, das Gebäude mit einer kundeneigenen Transformatorenstation zu versorgen. Es wird um eine frühestmögliche Koordination der Versorgungsinfrastruktur gebeten.
- Sofern und soweit sich das Vorhaben an die Vorgaben der Stadtwerke hält, bestehen keine Einwände.

**Entscheidung:**

Die Technikplanung wird mit den Stadtwerken Heidelberg abgestimmt.

**Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 11.03.2014**

- Keine Bedenken in straßenverkehrlicher Sicht,
- aus kriminalpräventiver Sicht wird auf das Beratungsangebot der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle in Heidelberg - zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Einbruch - verwiesen, Tel. 06221/99-1234.
- Hingewiesen wird auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalitätsprävention, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalitätsprävention“ erarbeitet wurde. Die Checkliste und weitere Informationen werden auf Anfrage durch das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim, Tel. 0621/174-1244, Email: [praevention.ma@polizei.bwl.de](mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de) herausgegeben.

**Entscheidung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**5. Änderung an der Planung nach Offenlagebeschluss**

Nach erfolgtem Offenanlagebeschluss erfolgte eine Planungsanpassung des Pflanzgebotes. Gemäß Textfestsetzung Punkt 1.4. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Pflanzgebote festgesetzt, welche innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten. Es wurde ergänzt, dass in Bereich von Sickermulden Rasen vorzusehen ist. Unter Textfestsetzung 1.3.1 wird die Tiefe von Sickermulden auf 40cm begrenzt. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die geplanten Baumstandorte oder Baumarten. Das Einzelpflanzgebot zur Anpflanzung von Laubbäumen (Platanen) wurde im Ergebnis der inzwischen erfolgten weiteren Durcharbeitung der Freianlagenplanung nochmals verändert und um 2 Bäume reduziert.