

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

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

Begründung  
nach § 9 Abs. 8 BauGB  
Stand: 12.05.2014

Erstellt von:

**Burger Architekten**

und Partner

Dipl. Ing. Freie Architekten BDA

Fon 06221 502599-0, Fax 502599-99

[www.burger-architekten.de](http://www.burger-architekten.de)

Steubenstr. 24, 69121 Heidelberg



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	5
2.2	Regionalplan	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	6
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	7
3.3	Stadtteilrahmenplan	7
<b>4</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>7</b>
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
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>9</b>
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

<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>12</b>
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	13
6.3	Belange der Ver- und Entsorgung	14
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzung und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
7.1	<b>Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>14</b>
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
7.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.1.8	Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen/Sträuchern	
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach LBO</b>	<b>16</b>
8.1	Werbeflächen	17
8.2	Technikaufbauten	17
<b>9</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Verfahren und Abwägung (wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)</b>	<b>17</b>
10.1	Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	
10.2	Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung	
10.3	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
10.4	Offenlagebeschluss, Stellungnahmen der öffentliche Auslegung	
10.5	Änderung der Planung nach Offenlagebeschluss	
<b>11</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	
11.1	Grundbesitzverhältnisse	
11.2	Durchführungsvertrag	
<b>12</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	

# 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 Zentren relevant 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 1998/2007) 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 Bebauungsplans betreffende Maßnahmen sind im VEP nicht definiert.

#### **4.6 Verkehrsgutachten**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 18 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 lichtsignalgeregelt 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.

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 liegen 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.

Zurzeit 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 bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, 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 „Kinderspielplätze“ 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 zurzeit 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 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. Die straßenbegleitenden, anzupflanzenden Bäume runden die Aufwertung dieses Gebietes ab.

Die geplante Gebäudegestaltung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ersichtlich.

### **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 dem

benachbarten Sondergebiet 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<sub>Geb.</sub>) 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. 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.

#### **7.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Stellplätze im nichtüberbauten Bereich sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Stellplätze im überbauten Bereich können in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Zur Versickerung von Regenwasser sind Sickermulden geplant. Die Tiefe der Sickermulden wurde auf maximal 40cm Tiefe begrenzt.

#### **7.1.8 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Für die Baumpflanzung wurde eine Artenliste des bisher gültigen Bebauungsplans übernommen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäumen festgelegt.

Alle Pflanzflächen werden gemäß der Artenliste bodendeckend bepflanzt. Für den Bereich von Sickermulden wurde zum Funktionserhalt der Sicherflächen eine Bepflanzung mit Rasen abgestimmt.

## **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 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.

## **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**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

## **11 Durchführung und Kosten**

### **11.1 Grundbesitzverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befand sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der Dr. Limbach Beteiligungs Verwaltungs GmbH Im Breitspiel 15 wurde am 19.12.2013 unterzeichnet.

### **11.2 Durchführungsvertrag**

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde 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. Der Bauherr hat den Durchführungsvertrag mit Schreiben vom 5.5.2014 erhalten und unterzeichnet.

Der Vertrag wird im Mai 2014 dem Bau- und Umweltausschuss vorgelegt. Die Zustimmung des Gemeinderats wird für Juni 2014 erwartet.

## 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.

-----