

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0194/2014/BV

Datum:
04.06.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach,
„Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches
Versorgungszentrum Im Breitspiel,, Abwägungs- und
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. Oktober 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	25.06.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	01.07.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.10.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Rohrbach und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ mit örtlichen Bauvorschriften- abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3 und 4 zur Beschlussvorlage) -wie in Anlage 1 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen- zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ (Anlagen 5 und 6 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB (Anlage 7 zur Beschlussvorlage) wird beschlossen.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Nachdem anlässlich der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften keine wesentlichen Einwände zur Planung vorgetragen wurden, kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss herbeigeführt werden.

Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.06.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.06.2014

6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach, „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage 0194/2014/BV

Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt verweist darauf, dass der Bebauungsplan bereits in der vorletzten Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach am 09.01.2014 von ihr vorgestellt worden sei und geht noch einmal auf das Thema ein, das den Mitgliedern des Gremiums damals besonders wichtig gewesen sei: Anlegung eines Gehwegs entlang des Grundstückes des neu zu errichtenden Gebäudes in der Hatschekstraße sowie Im Breitspiel. Frau Sachtlebe erklärt, dass dieses Anliegen nicht mit dem Vorhaben zu verknüpfen sei und auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren wäre.

Nichtsdestotrotz sei das Anliegen des Bezirksbeirates Rohrbach in die nachfolgenden Gremien weitertransportiert und dort auch diskutiert worden. Es handle sich bei der Neuanlegung eines Gehwegs um eine Maßnahme der Stadt Heidelberg, die in die Haushaltsberatungen für die Jahre 2015/2016 eingebracht werden soll. Grundsätzlich sei das Thema Gehweg getrennt von der heutigen Abstimmung über den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Medizinisches Versorgungszentrum zu sehen. Man müsse sich in Zukunft generell Gedanken über den Straßenraum Im Breitspiel machen, da ein Gehweg dort bisher nur auf einer Straßenseite durchgängig vorhanden sei.

In der anschließenden Diskussion bekräftigen die Mitglieder des Gremiums, dass eine Gehwegvernetzung auf der westlichen Seite der Straße Im Breitspiel dringend notwendig sei und stellen daher den **Antrag**, die bisherige Vorlage der Verwaltung um folgenden Punkt zu ergänzen:

Der Bezirksbeirat Rohrbach fordert die Verwaltung auf, die verkehrliche Situation für Fußgänger im Bereich Hatschekstraße / Im Breitspiel zu prüfen und zu überdenken.

Es sollen dann schnellstmöglich die Voraussetzungen für eine lückenlose Gehwegvernetzung auf der westlichen Seite der Straße Im Breitspiel geschaffen werden.

Mit der Maßgabe, diesen Antrag als zusätzlichen Punkt in die Beschlussempfehlung der Beschlussvorlage 0194/2014/BV mit aufzunehmen, lässt Herr Schmidt über die Vorlage abstimmen:

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Der Bezirksbeirat Rohrbach entsendet Bezirksbeirat Dr. Richter zu diesem Tagesordnungspunkt in die nachfolgende Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 01.07.2014.

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach:

*Der Bezirksbeirat Rohrbach empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss (**Ergänzung fett gedruckt**):*

1. *Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ mit örtlichen Bauvorschriften- abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3 und 4 zur Beschlussvorlage) -wie in Anlage 1 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen- zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ (Anlagen 5 und 6 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB (Anlage 7 zur Beschlussvorlage) wird beschlossen.*
4. *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung.*
5. **Die Verwaltung wird aufgefordert, die verkehrliche Situation für Fußgänger im Bereich Hatschekstraße / Im Breitspiel zu prüfen und zu überdenken. Es sollen dann schnellstmöglich die Voraussetzungen für eine lückenlose Gehwegvernetzung auf der westlichen Seite der Straße Im Breitspiel geschaffen werden.**

gezeichnet
Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.07.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.07.2014

1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach, „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage 0194/2014/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Das Beratungsergebnis der Sitzung des Bezirksbeirats vom 25.06.2014 wird als Tischvorlage verteilt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass in der Beratung des Bezirksbeirats Rohrbach vom 25.06.2014 die Entsendung von Herrn Bezirksbeirat Dr. Richter in die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.07.2014 beschlossen worden sei. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erteilt Herrn Bezirksbeirat Dr. Richter das Wort.

Herr Bezirksbeirat Dr. Richter berichtet, dass der Bezirksbeirat Rohrbach in seiner Beratung vom 25.06.2014 die verkehrliche Situation des Gewerbegebiets Rohrbach-Süd im Bereich Hatschekstraße/ Im Breitspiel intensiv diskutiert habe. Durch den Ausbau des Gewerbegebiets und aufgrund des geplanten Anschlusses an Leimen werde der Verkehr innerhalb des Gewerbegebietes, insbesondere in der Hatschekstraße, enorm ansteigen. Die gegenwärtige Situation berge eine erhebliche Unfallgefahr für Fußgänger. Es sei für Fußgänger nicht zumutbar auf der Straße zu laufen. Es sei wichtig, im zeitlichen Zusammenhang mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ einen Gehweg im Bereich Hatschekstraße/ Im Breitspiel herzustellen. Das Grundstück sei ohne Gehweg nicht vollständig erschlossen. Für die Finanzierung des Gehwegs solle ein Teil des Grundstückskaufpreises reserviert werden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass für die Planung und Herstellung eines Gehwegs entlang des Grundstücks nicht der Investor, sondern grundsätzlich die Stadt Heidelberg zuständig sei. Diese Maßnahme müsse in die nächste Haushaltsberatung für die Jahre 2015/2016 eingebracht werden. Er weist außerdem ausdrücklich darauf hin, dass das Thema Herstellung eines Gehwegs getrennt von der Abstimmung über den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Medizinisches Versorgungszentrum zu sehen sei. In diesem Zusammenhang sei eine Verkehrsplanung im Bereich Hatschekstraße/ Im Breitspiel gegenwärtig aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Er schlägt vor, den Wunsch des Bezirksbeirats Rohrbach unabhängig von dem Satzungsbeschluss weiter protokollarisch mitzuführen.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Emer, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Jakob, Stadträtin Hommelhoff

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Planung und Herstellung eines Gehwegs im Bereich Hatschekstraße/ Im Breitspiel müsse in die nächste Haushaltsberatung für die Jahre 2015/2016 eingebracht werden. Um Unterstützung wird gebeten.
- Durch den weiteren Ausbau des Gewerbegebiets Rohrbach-Süd nehme der (Fahrrad)Verkehr zu. Die Herstellung eines Gehwegs sei erforderlich. Für Fußgänger sei es nicht zumutbar auf der Straße zu laufen.
- Die verkehrliche Situation im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd müsse überprüft werden. Ein Verkehrskonzept solle erstellt werden.
- Aufgrund der finanziellen Situation werde die anstehende Haushaltsberatung für die Jahre 2015/2016 schwierig. Es sei fraglich, ob die Planung und Herstellung eines Gehwegs im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd finanziell tragbar sei.
- In einem Gewerbegebiet sei ein Gehweg nicht zwingend erforderlich.

Stadträtin Marggraf stellt den **Antrag**, den ersten Satz des Antrags des Bezirksbeirats Rohrbach wie folgt mit einer Änderung zu übernehmen und den zweiten Satz des Antrages zu streichen:

Die Verwaltung wird aufgefordert, die verkehrliche Situation für Fußgänger und Radverkehr im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd zu überprüfen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass die Planung und Herstellung eines Gehwegs, lediglich um das nun zu bebauende Grundstück herum, nicht sinnvoll sei. Wenn dies gewünscht werde, müsse ein Planungskonzept für den Abschnitt Im Breitspiel in Richtung Süden einschließlich der Hatschekstraße erstellt werden. Hierfür seien eine Verkehrszählung und eine Prognose über die zukünftige Verkehrsentwicklung notwendig. Haushaltsmittel stünden derzeit für ein solches Konzept nicht zur Verfügung. Bei der nächsten Haushaltsberatung könne die Erstellung eines solchen Konzeptes eingebracht werden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel geht nun zur Abstimmung über. Zunächst stellt er den Beschlussvorschlag der Verwaltung gemäß Punkt 1 bis 4 zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ mit örtlichen Bauvorschriften- abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3 und 4 zur Beschlussvorlage) -wie in Anlage 1 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen- zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.

2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ (Anlagen 5 und 6 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB (Anlage 7 zur Beschlussvorlage) wird beschlossen.

4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Im Weiteren stellt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel den Antrag von Stadträtin Marggraf zur Abstimmung.

Die Verwaltung wird aufgefordert, die verkehrliche Situation für Fußgänger und Radverkehr im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:02:01

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ mit örtlichen Bauvorschriften- abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3 und 4 zur Beschlussvorlage) -wie in Anlage 1 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen- zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ (Anlagen 5 und 6 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB (Anlage 7 zur Beschlussvorlage) wird beschlossen.*
4. *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung.*
5. ***Die Verwaltung wird aufgefordert, die verkehrliche Situation für Fußgänger und Radverkehr im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd zu überprüfen.***

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2014:

- 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach,
„Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“,
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Beschlussvorlage 0194/2014/BV**

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Es besteht kein Diskussionsbedarf, somit stellt er die ergänzte Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.07.2014 zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ mit örtlichen Bauvorschriften abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3 und 4 zur Beschlussvorlage) - wie in Anlage 1 zur Beschlussvorlage vorge schlagen - zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ (Anlagen 5 und 6 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB (Anlage 7 zur Beschlussvorlage) wird beschlossen.*
- 4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung.*
- 5. Die Verwaltung wird aufgefordert, die verkehrliche Situation für Fußgänger und Radverkehr im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd zu überprüfen.**

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Ergänzung

Begründung:

1. Medizinisches Versorgungszentrum Dr. Limbach und Kollegen

Das auf dem Gebiet der Labordiagnostik tätige Medizinische Versorgungszentrum Dr. Limbach und Kollegen, welches bereits im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd auf dem Grundstück Im Breitspiel 15 ansässig ist, möchte in Heidelberg expandieren. Damit können vorhandene Arbeitsplätze gesichert und erweitert werden. Das bestehende mehrgeschossige Bürogebäude ist nach Angabe des Architekturbüros Burger und Partner für eine moderne Laborentwicklung, die sich axial in einer Ebene je Labor vollziehen muss, ungeeignet. Die geplante Expansion soll in räumlicher Nähe zum bestehenden Standort erfolgen. Als geeignetes Baugrundstück steht das unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 26412/2 zur Verfügung. Im Jahr 2012 hat sich das Medizinische Versorgungszentrum Dr. Limbach und Kollegen um den Kauf des städtischen Grundstücks beworben, da man dringend auf Expansion des Unternehmens angewiesen ist. Der Gemeinderat hat dem Verkauf des städtischen Grundstücks am 29.11.2012 zugestimmt. Die Dr. Limbach Beteiligungs Verwaltungs GmbH hat inzwischen das Grundstück erworben.

2. Planungsrecht

Das Grundstück Flurstück Nr. 26412/2 liegt im Geltungsbereich des wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Rohrbach „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2 Grundstücke. Auf dem südlicher gelegenen Grundstück Im Breitspiel 18 wurde ein OBI-Bau- und Gartenfachmarkt errichtet. Das nördlich daran anschließende Grundstück wurde planungsrechtlich als Sondergebiet für großflächige Groß- und Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Holzfachmarkt“ ausgewiesen, da eine Umsetzung des Holzfachmarktes Oberfeld aus der Bahnstadt in das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd ermöglicht werden sollte. Dafür besteht kein Bedarf mehr. Die Planungsziele - bezogen auf das genannte Grundstück - werden nicht weiterverfolgt. Damit steht das Grundstück für eine neue, andersartige gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Das erforderliche Planungsrecht für das Vorhaben des Labors Dr. Limbach und Kollegen soll über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach, „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung - geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtungen, nicht Zentren relevant, ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist erforderlich. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach, „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ mit örtlichen Bauvorschriften treten alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

3. Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Einleitungsbeschluss gemäß §12 BauGB wurde am 25.10.2012 gefasst und am 7.11.2012 im „stadtblatt“ veröffentlicht. Im Rahmen der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am 7.11.2012 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 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. Zum Bebauungsplanvorentwurf äußerte sich der Vorhabenträger schriftlich, da zum Zeitpunkt des Vorentwurfes die Diskussion mit der Stadt über Art und Umfang von Begrünungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen war und er weitere Begrünungsmaßnahmen ablehnte. Außerdem ging eine anonyme E-Mail bei der Stadt ein, in welcher die fehlenden Gehwege auf der Westseite der Straße Im Breitspiel und auf der Nordseite der Hatschekstraße thematisiert wurden.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich Hinweise und Anregungen vorgetragen, die im Planentwurf weitestgehend berücksichtigt werden konnten. Die Sachverhalte sind in der Anlage 1, Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ausführlich dargestellt.

4. Vertiefungen bzw. Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf

Die Bezugshöhe -mittlere Straßenhöhe der Straße Im Breitspiel- auf die sich die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe bezieht, wurde gegenüber dem Vorentwurf vermessungstechnisch überprüft und korrigiert. Sie beträgt jetzt 110,85 m über NN anstatt 109,90 m über NN. Wegen des notwendigen hohen Anteils technischer Geräte auf dem Dach des Laborgebäudes wurde geprüft, inwieweit eine Einhausung oder der Bau einer Sichtblende möglich wäre. Aufgrund der zu erwartenden hohen Baukosten und wegen der Lage des Baugrundstücks in einem Gewerbegebiet, wurde davon Abstand genommen. Stattdessen soll die Attika auf 2 m erhöht werden, damit die Technikaufbauten von der Straße aus nicht mehr einsehbar sind. Zusätzlich werden die Technikaufbauten straßenseitig von der Attika zurückversetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird von 16 m auf 17 m erhöht. Die Dachflächen können wegen der notwendigen Technikaufbauten nur zu 60 % begrünt werden, dafür werden auf der Stellplatzanlage zwischen östlicher Gebäudefassade (Haupteingang) und der Straße Im Breitspiel zusätzliche Bäume vorgesehen. Die Stellplatzanzahl wird im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf von 194 auf 170 Stellplätze reduziert. Das Technikgeschoss im Untergeschoss wurde im Vergleich zum Vorentwurf vergrößert.

5. Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Örtlichen Bauvorschriften

Am 09.01.2014 wurde die Planung im Bezirksbeirat Rohrbach behandelt. Die Mitglieder des Bezirksbeirats hatten bezüglich der Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine Einwände. Vom Bezirksbeirat hinterfragt wurde die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen. Bemängelt wurde vom Bezirksbeirat das Fehlen eines Gehwegs unmittelbar an das Baugrundstück angrenzend.

Der Beschluss des Gemeinderats über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und die Zustimmung zu dessen öffentlicher Auslegung erfolgte am 06.02.2014. Ein als Tischvorlage verteilter Antrag der Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen/generation.hd beinhaltete den Wunsch, auf der an den Bebauungsplan angrenzenden Straße zwischen der Kreuzung Im Breitspiel / Hatschekstraße und der Kreuzung Hatschekstraße / Redtenbacherstraße einen Gehweg zu markieren. Ferner sollte statt der Parkplätze zwischen der Kreuzung Im Breitspiel / Hatschekstraße bis zur Einfahrt OBI-Markt ein Gehweg mar-

kiert werden. Herr Erster Bürgermeister Stadel erläuterte, dass das Antragsanliegen außerhalb des Bebauungsplans liege und nicht den heute zu fassenden Beschluss tangiere. Die Empfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 09.01.2014 werde respektiert, er müsse aber darauf hinweisen, dass Markierungen Angelegenheiten der Verkehrsbehörde und nicht des Gemeinderates seien. Aus Sicherheitsgründen (Gewerbegebiet, LKW-Verkehr, zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h) könnten die Markierungen an der beschriebenen Stelle nicht ausgeführt werden. Es seien nur umfangreiche bauliche Maßnahmen möglich. Diese Maßnahmen könnten Thema der nächsten Haushaltsplanberatungen sein. Auf eine Abstimmung des Antrages wurde verzichtet, da Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner zusagte, das Antragsanliegen in die Haushaltsplanberatungen für den Doppelhaushalt 2015/2016 aufzunehmen.

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 einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden fanden vom 06.03.2014 bis zum 07.04.2014 statt. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich Hinweise und Anregungen vorgetragen, die im Planentwurf weitestgehend berücksichtigt werden konnten. Die Sachverhalte sind in der Anlage 1, Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ausführlich dargestellt. Nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden Änderungen an den Textfestsetzungen zur Grünordnung vorgenommen, da der am Grundstücksrand gelegene Grünstreifen auch der Ableitung von Oberflächenwasser dienen soll. Die zulässige Muldentiefe wird auf maximal 40cm begrenzt, auf eine flächige Bepflanzung muss verzichtet werden, stattdessen ist eine Raseneinsaat vorgesehen. Außerdem wurde nochmals die Zahl der Laubbäume (Platanen) am östlichen Grundstücksrand geändert.

6. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche § 12 BauGB). Der Vertragsentwurf ist vom Vorhabenträger unterzeichnet und wurde am 05.Juni 2014 vom Gemeinderat zustimmend behandelt. Wesentliche Regelungen sind:

- Die Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger und
- die Durchführung des Vorhabens in einem ersten Bauabschnitt (Laborgebäude, die komplette Stellplatzanlage mit Begrünung und Grundstückszufahrten) innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- Die Abstimmung der Fassaden sowie der energetischen Bauweise,
- Regelungen zum Schutz des öffentlichen Raums, insbesondere der vorhandenen Bäume,
- Regelungen zur Sicherstellung der vereinbarten Begrünung.

Das Vorhaben wird in mindestens zwei Bauabschnitten umgesetzt, für weitere Bauabschnitte sind weitere Durchführungsverträge zu schließen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Begründung: Das Medizinische Versorgungszentrum Dr. Limbach und Kollegen leistet eine hochwertige Arbeit auf dem Gebiet der Labordiagnostik. Es ist erklärtes städtebauliches Ziel, diesem Unternehmen in Heidelberg optimale Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Das Unternehmen fügt sich gut ein in die Wirtschaftsstruktur der Wissenschaftsstadt Heidelberg.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Durchführung des Planverfahrens und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
02	Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
03	Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
04	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
05	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 18.10.2013
06	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 12.05.2014
07	Begründung mit Datum vom 12.05.2014
08	Leitfaden „Heidelberger Dachgärten“ mit Datum vom 15.09.2011
09	Verkehrsgutachten des Büros Köhler und Leutwein mit Datum vom 27.03.2013