

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Betreff:

**Einleitungsbeschluss für einen
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Rohrbach, "Gewerbegebiet Rohrbach-Süd,
Medizinisches Versorgungszentrum Im
Breitspiel"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	16.10.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.10.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Absatz 3 der Satzung über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung bei Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats vom 25.07.2012 von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch vor der Fassung eines Einleitungsbeschlusses abzusehen.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Antrag (Anlage 2) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Absatz 2 BauGB für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich.*
3. *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Rohrbach, „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“.*
4. *Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Durchführung der Umweltprüfung durchgeführt.*
5. *Da auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung noch vor der Fassung eines Einleitungsbeschlusses gemäß § 10 Absatz 3 Satz 1 oder 2 der Satzung über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung bei Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats vom 25.07.2012 verzichtet wird, soll eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan/ Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 07.09.2012
A 02	Antrag Burger Architekten und Partner mit Datum vom 15.08.2012
A 03	Planungsstudie mit Datum vom 21.09.2012

A. 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

B. Begründung:

Planungsanlass und Planungsziele

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 ca. 500 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 im städtischen Eigentum befindliche unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 26412/2 zur Verfügung. Das Grundstück besitzt eine Größe von ca. 9.500 qm.

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 vorhabenbezogenen 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. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtungen, nicht zentrenrelevant, ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

Vorhabenträger

Aus dem Antrag des Büros Burger Architekten geht hervor, dass Herr Dr. Limbach als Vorhabenträger fungieren wird.

Frühzeitige Beteiligung

Eine grundsätzliche Diskussion darüber, ob das Grundstück Flurstück Nr. 26412/2 bebaut und gewerblich genutzt werden soll, wird nicht erwartet. Ebenso wird eine grundsätzliche Diskussion darüber, ob auf eine Ansiedlung eines Holzfachmarktes verzichtet werden kann, nicht erwartet. Der Holzfachmarkt Oberfeld hat sich inzwischen in der Nachbargemeinde Leimen niedergelassen. Außerdem sind die Unterlagen zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung noch nicht so weit ausgearbeitet, dass das Vorhaben ausreichend dargestellt werden kann. Mit dem Einleitungsbeschluss soll dafür Sorge getragen werden, dass der Investor entsprechende Planungen beauftragt und auf der Basis einer qualifizierten Planung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt werden kann.

Veräußerung eines städtischen Grundstücks

Eine Beschlussfassung über die Veräußerung des städtischen Grundstücks wird noch in diesem Jahr angestrebt.

gezeichnet

Bernd Stadel