

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0441/2013/BV**

Datum:  
18.11.2013

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach,  
„Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, Medizinisches  
Versorgungszentrum Im Breitspiel,, Zustimmung zum  
Entwurf und Beschluss über die öffentliche  
Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	09.01.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	14.01.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.02.2014	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 stimmt dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1 zur Drucksache) in der Fassung vom 18.10.2013 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung (Anlage 2 und 3 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 15.11.2013.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung (Anlagen 1, 2, 3 zur Drucksache) und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Belangen Altlasten, Lärm, Naturschutz, Artenschutz, zukünftige Schutzzone III B des Wasserwerks Eppelheim, Geotopschutz, Geotechnik, Richtlinie für Laboratorien, Gentechnik-Gesetz (Anlage 4 zur Drucksache) gemäß Paragraph (§) 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung des Leitfadens „Heidelberger Dachgärten“ und des Verkehrsgutachtens (Anlage 5 und 6 zur Drucksache).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.	-
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
•	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nachdem anlässlich der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine wesentlichen Einwände zur Planung vorgetragen wurden, soll nunmehr der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und öffentlich ausgelegt werden.

## **Begründung:**

### **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 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 wird das Grundstück erwerben.

### **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.

### **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. Erörtert wurde, ob das Vorhaben im Passivhausstandard errichtet wird und ob im Neubau Facharztpraxen geplant seien. 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 Energiekonzepts 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. Im Plangebiet entstehen keine Facharztpraxen. Notwendig ist ein nahtloser Umzug der Beschäftigten in den Neubau, damit es zu keinen Betriebsunterbrechungen kommt. 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 Begründung ausführlich dargestellt.

### **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 8 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.

### **Durchführungsvertrag**

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche § 12 BauGB). Der Vertragsentwurf wird dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Wesentliche Regelungen werden sein:

- 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

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
		<b>Begründung:</b> 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

Dr. Eckart Würzner

### **Anlagen zur Drucksache:**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 18.10.2013
A 02	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.11.2013
A 03	Entwurf der Begründung in der Fassung vom 15.11.2013
A 04	wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
A 05	Verkehrsgutachten des Büros Köhler und Leutwein mit Datum vom 27.03.2013
A 06	Leitfaden „Heidelberger Dachgärten“ mit Datum vom 15.09.2011