

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0194/2014/BV

Datum:
16.06.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

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.

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 markiert 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