

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:

Dezernat I, Amt für Sport und Gesundheitsförderung

Dezernat I, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Betreff:

**Verlagerung Reiterverein Heidelberg e.V.
Ersatzstandortsuche**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	14.06.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Kirchheim, Pfaffengrund	21.06.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Handschuhsheim	25.06.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Sportausschuss	27.06.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Umweltausschuss	27.06.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	04.07.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	25.07.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bezirksbeiräte Kirchheim, Pfaffengrund, Wieblingen, und Handschuhsheim sowie der Sportausschuss, der Umweltausschuss, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Verlagerung des Reitervereins Heidelberg e.V. an einen der nachfolgend genannten, potenziellen Ersatzstandorte zu:

- *Auf der Schwetzingen Bahn, Nähe Flugplatz, Kirchheim*
- *Schänzel, östlich Kleingartenanlage, Handschuhsheim*
- *Wolfsgärten, Wieblingen*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Protokoll "Standortsuche Reiterverein Heidelberg e.V. - 1. Moderation"
A 01.1	Belange der Gärtner, Landwirte und Naturschützer
A 01.2	Vereinslandschaft Reitervereine in Heidelberg und Umgebung
A 01.3	Matrix Standortüberblick: 7 Standorte im Handschuhsheimer Feld
A 01.4	Luftbild: 7 Standorte im Handschuhsheimer Feld
A 02	Protokoll "Standortsuche Reiterverein Heidelberg e.V. - 2. Moderation"
A 02.1	Rückblick der bisherigen Bemühungen der Ersatzstandortsuche/Räumungsverfahren
A 02.2	Vorstellung der Planungen zur Zooerweiterung
A 02.3	Vorstellung des Reiterverein Heidelberg e.V.
A 02.4	Matrix Standortüberblick: 11 stadtwweit gelegene Standorte
A 02.5	Stadtweites Standortkonzept/Planunterlagen

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:
SOZ4	+	Zeitgemäßes Sportangebot sichern Begründung: Sicherung zeitgemäßer Reitsportmöglichkeiten am neuen Standort
SL 6	+/-	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Landwirtschaftliche Freiflächen werden beansprucht, gleichzeitig erfolgt eine effiziente Flächennutzung am Altstandort im Hinblick auf die Zooerweiterung. Der Flächenanspruch des Reitervereins wird auf ein notwendiges Maß zurückgeführt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Der Flächenverbrauch und der Eingriff in das Landschaftsbild erfahren einen Ausgleich durch die begrüßenswerte Erweiterung des Zoos sowie der Erhaltung der Heidelberger Vereinslandschaft und damit der Reitsportmöglichkeiten. Daneben stehen weiter die fachgerechte Abwägung und Sicherung aller gesetzlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

B. Begründung:

Die Stadt Heidelberg ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nummer (Flst. Nr.) 6201 im Neuenheimer Feld.

Das Grundstück mit circa 2,5 Hektar (ha) liegt südöstlich des Zoogeländes und war bis im Jahr 2009 an den Reiterverein Heidelberg e.V. verpachtet.

Der Pachtvertrag zwischen der Stadt und dem Verein lief zum 10.11.2009 aus und wurde aufgrund der notwendigen Erweiterung des Tiergartens und der Planungen des Landes in diesem Bereich des Neuenheimer Feldes nicht mehr verlängert.

Die Stadtverwaltung hat zwischenzeitlich einen gerichtlichen Räumungsvergleich mit dem Reiterverein geschlossen. Der Verein muss das Gelände sukzessive in drei Schritten räumen. Erste Teilflächen sind bereits zum 30.09.2012 bzw. 31.12.2012 freizumachen. Die Aufrechterhaltung des Reitbetriebs an der bestehenden Anlage ist spätestens ab 31.12.2013 nicht mehr möglich, da dann die Restflächen an die Stadt zu übergeben sind.

Vor diesem Hintergrund ist der Reiterverein mit Unterstützung der Stadtverwaltung weiter auf der Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort. Inklusive der erforderlichen Koppel- und Umgebungsflächen benötigt der Verein rund 3,3 ha.

Im Februar 2011 fand unter Leitung von Herrn Rechtsanwalt Dr. Jobst Wellensiek eine erste Moderationsrunde mit den dortigen Interessenvertretungen und den Fachämtern der Stadtverwaltung statt, die sich auf die Standortsuche im Handschuchsheimer Feld beschränkte. Es wurden damals sieben Standorte im Handschuchsheimer Feld seitens der Verwaltung geprüft und zur Diskussion vorgestellt.

Seinerzeit konnte keine einvernehmliche Lösung gefunden werden; auch die geplante Fusion des Reitervereins Heidelberg e.V. mit dem Reit- und Fahrverein Heidelberg-Handschuchsheim e.V. scheiterte.

In der Folge wurde eine Ausweitung der Standortsuche auf die gesamte Gemarkung Heidelberg erforderlich.

Die Verwaltung hat daraufhin stadtweit 11 weitere Standorte im Vorfeld einer 2. Moderationsveranstaltung eingehend geprüft.

Zur Vorstellung der untersuchten Standortalternativen fand am 12.04.2012 das 2.

Moderationsgespräch mit den jeweiligen Interessenvertretungen aus den betroffenen Stadtteilen Pfaffengrund, Wieblingen, Handschuhsheim und Kirchheim statt.

Nach Abwägung aller fachamtlichen Belange sind die drei potenziellen Neustandorte „Auf der Schwetzingen Bahn – Nähe Flugplatz“, „Schänzel“ und „Wolfsgärten“ als realistisch im Hinblick auf eine mögliche Ansiedlung des Reiterverein Heidelberg e.V. innerhalb der zeitlichen Rahmenbedingung einzustufen:

Auf der Schwetzingen Bahn, Nähe Flugplatz, Kirchheim

Das Grundstück Flst. Nr. 41841 mit ca. 54.000 m² liegt südwestlich des Flugplatzes und befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Die Fläche liegt nach den Darstellungen des Regionalplanes „Unterer Neckar“ im „Regionalen Grünzug“ und ist als „schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 2015/2020 als „Fläche für Landwirtschaft“ wird das Grundstück, auch aufgrund der guten Bodenqualität im dortigen Bereich, landwirtschaftlich genutzt.

Für die Ansiedlung des Reitervereins ist hier die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Antrag auf Zielabweichung wird beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht; für die Dauer zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sind circa 6 bis 9 Monate zu veranschlagen.

Die regionalplanerischen Beschränkungen wirken hier, im Vergleich zum unten beschriebenen Standort „Schänzel“, schwerer, da die Ausweisung als „schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ sensibler zu bewerten ist, als die Ausweisung als „sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“, der im Schänzel gemäß Flächennutzungsplan für eine Kleingartenanlage denkbar ist.

Andererseits gibt es in unmittelbarer Nähe am Flugplatz bereits diverse bauliche Anlagen bzw. Hallen.

In diesem Zusammenhang ist die Betrachtung der frei werdenden Konversionsflächen grundsätzlich sicherlich sinnvoll, jedoch nach derzeitigem Stand nicht in Einklang mit dem zeitlichen Horizont der notwendigen Verlagerung des Reitervereins bis Ende 2013 bzw. der anstehenden Erweiterung des Zoos zu bringen.

Die direkte Nutzung der vorhandenen Aufbauten des Flugplatzes durch den Reiterverein ist demnach nicht möglich; jedoch könnten die, nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte, frei werdenden Flächen im dortigen Bereich wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden und damit als Ausgleich für eine Ansiedlung des Reitervereins auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 41841 dienen.

Der Standort ist durch die Anbindung über den Pleikartsförster Hof bzw. der Nähe zum Pfaffengrund erschlossen. Im Gegenzug steigt das Verkehrsaufkommen im Feld. Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Im Hinblick auf naturschutzrechtliche Aspekte ist eine Ansiedlung des Reitervereins in diesem Bereich denkbar. Wasserrechtliche Auflagen sind zu erfüllen. Ausgleichsmaßnahmen sind in geringem Umfang erforderlich.

Koppelflächen sind in ausreichendem Maß auf dem städtischen Grundstück ausweisbar.

Schänzel, östlich Kleingartenanlage, Handschuhsheim

Als potenzieller Ersatzstandort bietet sich im Gewann „Schänzel“ die rund 27.500 m² große Fläche östlich der Kleingartenanlage an der Tiergartenstraße an.

Die Grundstücke in diesem Bereich befinden sich überwiegend in privater Hand. Der Reiterverein steht in Verhandlung mit den dortigen Eigentümern. Nach Aussage des Reitervereins ist man sich über den erforderlichen Grunderwerb einig; es besteht grundsätzlich Verkaufsbereitschaft.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2015/2020 sind die Grundstücke als „Fläche für Kleingarten und Kleintierzuchtanlage“ vorbehalten. Das macht eine Änderung des Planes erforderlich. Diese Änderung kann gleichzeitig mit der Aufstellung des ebenfalls planungsrechtlich erforderlichen Bebauungsplans erfolgen.

Die Fläche liegt nach den Darstellungen des Regionalplanes „Unterer Neckar“ im „Regionalen Grünzug“, jedoch nicht in einem „schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft“, sondern „im sonstigen landwirtschaftlichen Bereich und sonstigen Freiraum“.

In einem „Regionalen Grünzug“ soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden, deshalb ist für Ansiedlung des Reitervereins auch hier die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz erforderlich, um die Verträglichkeit des Projektes nachzuweisen.

Der Standort ist durch die Anbindung an das ÖPNV-Netz über die Tiergartenstraße sehr gut erschlossen und damit für den Großteil der Mitglieder des Vereins, darunter auch viele Kinder und Jugendliche, ähnlich wie bisher erreichbar. (Über 40% der Mitglieder kommen aus den Stadtteilen Neuenheim und Handschuhsheim. Darunter auch viele Studenten der Studentische Reitgruppe Heidelberg e.V. direkt aus dem Neuenheimer Feld.)

Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Im Hinblick auf naturschutzrechtliche Aspekte ist eine Ansiedlung des Reitervereins in diesem Bereich denkbar. Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund vorhandener Gehölze und Brutvögel erforderlich.

Ein Teil der benötigten Koppelflächen kann nach Planung des Reitervereins auch im Bereich der eigentlichen Reitanlage, zwischen den Hallen, hergestellt werden.

Sowohl die Universität, als auch das Universitätsbauamt, welches stellvertretend für das Land Baden-Württemberg als Grundstückseigentümer auftritt, sind nach eigener Aussage grundsätzlich bereit, unter bestimmten Bedingungen freie landeseigene Flächen in benachbarter Umgebung zur Koppel-/Weidenutzung an den Verein zu verpachten.

Diese vorübergehend verpachteten Flächen sind bei akutem Bedarf für Lehre und Forschung umgehend wieder frei zu machen.

Das Land behält sich dafür kurze Kündigungsfristen, analog den derzeit mit dem Reiterverein für das Gelände am Neckar bestehenden Verträgen, vor.

Eine planungsrechtliche Sicherung für eine dauerhafte bzw. langfristige Nutzung dieser Flächen durch den Reiterverein kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Sofern darüber hinaus weitere Koppelflächen benötigt werden, besteht die Möglichkeit der Verpachtung einer Teilfläche der Vorbehaltsfläche des Abwasserzweckverbandes nördlich des Klärwerks an den Verein.

(=> Erfüllung des Arbeitsauftrages der SPD-Fraktion an die Verwaltung aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 30.11.2011 zur Erstellung einer schriftlichen Bewertung für den Ersatzstandort „Schänzel“)

Wolfsgärten, Wieblingen

Das Grundstück Flst. Nr. 33346 mit ca. 79.000 m² liegt südwestlich des Autobahnkreuzes am Grenzhöfer Weg und befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Die Fläche ist nach den Darstellungen des noch geltenden Regionalplanes „Unterer Neckar“ als „sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ festgesetzt, wird künftig jedoch an die Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans angepasst (Gewerbliche Baufläche der Zeitstufe II).

Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz ist hier zur Ansiedlung des Reitervereins nicht erforderlich, allerdings wird es für die an dieser Stelle geplanten gewerblichen Flächen keinen Ersatz geben. Planungsrechtliche Voraussetzung ist auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, vornehmlich von Hallen und Reitplätzen, gestaltet sich am Standort „Wolfsgärten“ im Vergleich zu den beiden anderen Standorten aus planungs- und baurechtlicher Sicht wohl unproblematischer.

Jedoch sind hier, im Hinblick auf wasserrechtliche Aspekte, bei der Errichtung einer Reitanlage hohe bauliche Auflagen zu erfüllen.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig, jedoch mit relativ geringem Flächenbedarf zu erbringen.

Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Vergleich zu den beiden anderen Standorten aufgrund ihrer Lage jenseits der Autobahn schlechter erreichbar.

Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom befindet sich in der Nähe.

Koppelflächen sind in ausreichendem Maß auf dem städtischen Grundstück ausweisbar.

Fazit

In den Moderationsgesprächen, sowohl am 21.02.2011 als auch am 12.04.2012, wurden seitens der Stadtverwaltung insgesamt 18 Standorte zur Diskussion vorgestellt.

Bei beiden Veranstaltungen fand ein Meinungs austausch mit sachlicher Diskussion zwischen den Beteiligten statt. Eine Lösung des Problems bzw. eine konkrete Einigung auf einen Ersatzstandort zur Weiterverfolgung der Planungen konnte nicht gefunden werden.

(siehe Anlage)

Nach verwaltungsinterner Prüfung aller 18 Standorte und Abwägung im Hinblick auf planungs-, baurechtliche und landwirtschaftliche Belange sowie unter den Gesichtspunkten der Erschließungs- und Zufahrtssituation und der Flächenverfügbarkeit, kommen lediglich die drei oben beschriebenen Standorte als potenzielle Neustandorte für eine Ansiedlung des Reitervereins in Frage.

Eine Priorisierung bzw. Rangfolge wurde seitens der Verwaltung nicht vorgenommen, da letztlich der Gemeinderat selbst eine Gewichtung vornehmen und sich gemäß dem Beschlussvorschlag für einen der drei potenziellen Neustandorte entscheiden sollte.

Zur Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Verlagerung des Reitervereins bis zum 31.12.2013 ist die Einhaltung der Sitzungsfolge und entsprechende Entscheidung unbedingt erforderlich.

Bereits in der ersten Sitzung nach der Sommerpause soll der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss zur Ansiedlung des Reitervereins an einem potenziellen Neustandort fassen, um die Durchführung eines eventuell notwendigen Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan einleiten zu können.

Parallel dazu kann die Ausarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von Seiten des Reitervereins in Abstimmung mit der Verwaltung angestrengt werden.

Nur wenn die erforderlichen Verfahrensschritte im Herbst 2012 eingeleitet werden können, kann der Reiterverein innerhalb der gerichtlich erwirkten Räumungsfrist bis 31.12.2013 eine neue Reitanlage an einem Ersatzstandort beziehen.

Wir bitten um Zustimmung gemäß dem Beschlussvorschlag und Festlegung auf einen Standort, da der Reiterverein Heidelberg e.V. seine Flächen und damit die bestehende Reitanlage ab dem 31.12.2013 komplett verliert.

gezeichnet

Bernd Stadel