

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0360/2016/BV

Datum:
23.10.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an
der Eppelheimer Straße, Wiederholung Entwurfs- und
Offenlagebeschluss**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. Februar 2017

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|----------------------------|-----------------|-------------|---|--------------|
| Bezirksbeirat Pfaffengrund | 13.12.2016 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Bau- und Umweltausschuss | 31.01.2017 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Gemeinderat | 16.02.2017 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

- *Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße wird verkleinert. Das geänderte Planungskonzept wird bestätigt.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (Anlagen 1, 2 und 3 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 16.11.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht (Anlagen 1,2 und 3 zur Drucksache), des Handlungsleitfadens Heidelberger Dach(g)arten (Anlage 4 zur Drucksache), der zur Planung erstellten Gutachten (Anlagen 6, 7, 8 und 9 zur Drucksache), und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 10 und 11 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraf 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Anlage 1 zur Drucksache).*

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag: |
|---|-----------------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | 66.900 € |
| Verkehrsgutachten 2013/2016 | 14.800 € |
| Schalltechnische Untersuchung 2016 | 8.300 € |
| Artenschutzrechtliche Voruntersuchung / Umweltbericht 2013 / 2016 | 13.800 € |
| Mehrfachbeauftragung Entwicklungskonzept 2013 | 30.000 € |
| | |
| Einnahmen: | |
| Keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| Stadtwerke Heidelberg GmbH 2016 | 18.600 € |
| Fördermittel des Verkehrsministeriums Land B.-W. 2013 | 15.000 € |
| Teilhaushalt Stadtplanungsamt 2013/2016 | 33.300 € |

Zusammenfassung der Begründung:

Nachdem der Bebauungsplanentwurf im Jahr 2010 öffentlich ausgelegt hatte, sind verschiedene Entwicklungen eingetreten, die zu einem geänderten Planungskonzept geführt haben. Wesentlicher Inhalt ist die Errichtung eines markanten Wärmespeichers mit öffentlicher Gastronomie, die Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Energieparks und die

Entwicklung von Gewerbeflächen entlang der Eppelheimer Straße. Der Plangeltungsbe-
reich wurde reduziert. Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und ist erneut ge-
mäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 13.12.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 13.12.2016

3 **Bebauungsplan Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße, Wiederholung Entwurfs- und Offenlagebeschluss** (Beschlussvorlage 0360/2016/BV)

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne ausgehängt.

Frau Greßler stellt die Frage nach Befangenheit. Von keinem der Gremiumsmitglieder wird eine solche angezeigt.

Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt erläutert anhand der Pläne die vorgesehene Neufestlegung des Geltungsbereiches und führt aus, welche Bebauung auf diesem ange-dacht ist.

Fragen, die hierzu aus dem Gremium gestellt werden, werden von Frau Sachtlebe sowie dem ebenfalls anwesenden Herrn Teigeler von der Stadtwerke Heidelberg GmbH beantwortet.

Abschließend weist Frau Sachtlebe darauf hin, dass die Anmerkung „**in Bearbeitung**“ in **Anlage 3 zur Drucksache 0360/2016/BV** (Begründung nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) Teil 2, Umweltbericht) unter Punkt 6 „Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich“ inzwischen überholt sei und **gestrichen** werden könne. Dieser Gliederungspunkt sei inzwischen fertiggestellt. Die Mitglieder des Gremiums nehmen dies zur Kenntnis.

Abschließend lässt Frau Greßler über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen:

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

gezeichnet
Isolde Greßler
Vorsitzende

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.01.2017

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 16.02.2017

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Stand des Bebauungsplanverfahrens

1.1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtwerkegeländes im Pfaffengrund nördlich der Eppelheimer Straße hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 02.07.2009 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Beschluss wurde am 08.07.2009 im „stadtblatt“ veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach Ankündigung im „stadtblatt“ vom 03.02.2010 in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 statt. In dieser Zeit lagen die Unterlagen zur Einsicht im Technischen Bürgeramt aus und waren im Internet abrufbar. Zeitgleich lagen die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung aus. Am 25.02.2010 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt, in der über den Zweck und die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs informiert wurde. In der Diskussion wurde die Leistungsfähigkeit der Eppelheimer Straße thematisiert, auch in Hinblick auf die damals geplante Neuansiedlung des Gartenfachmarkts Dehner und die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf dem Stadtwerkegelände. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 statt.

1.2. Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Am 20.05.2010 hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Verbunden war der Offenlagebeschluss mit einem Arbeitsauftrag an die Verwaltung, im weiteren Verfahren die Empfehlung des Bezirksbeirats Pfaffengrund zu prüfen, der es als zwingend notwendig erachtet, die Ausfahrt von Dehner und Kaufland in Richtung Hans-Bunte-Straße/Siemensstraße zu entwickeln. Nach amtlicher Bekanntmachung am 09.06.2010 im „stadtblatt“ erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.06.2010 bis 16.07.2010 im Technischen Bürgeramt und im Internet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 25.06.2010.

2. Geltungsbereich und Planungskonzept

Einbezogen in den Plangeltungsbereich war zu diesem Zeitpunkt das gesamte Stadtwerkegelände, darüber hinaus das Grundstück des vorhandenen SB-Warenhauses Kaufland, weil die zulässige Einzelhandelsnutzung auf das bisher vorhandene Maß begrenzt und Erweiterungen ausgeschlossen werden sollten. Wegen des räumlichen Zusammenhangs waren auch weitere kleine Privatgrundstücke an der Eppelheimer Straße und an der Siemensstraße einbezogen. Zum damaligen Zeitpunkt wollte man die nichtbetriebsnotwendigen Flächen des Stadtwerkegeländes alternativ für die Verlagerung des Straßenbahnbetriebshofes oder eine Gewerbeflächenentwicklung vorhalten. Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und nachdem der Gartenfachmarkt Dehner auf das Stadtwerkegelände (östlich des SB-Warenhauses Kaufland) verlagert worden war, wurde das städtebauliche Konzept für die Neuordnung des Stadtwerkegeländes grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt. Die Notwendigkeit einer Flächenvorhaltung für eine Verlagerung des Straßenbahnbetriebshofs entfiel, da das Stadtwerkegelände nicht dem Anforderungsprofil entsprach. Die Stadtwerke erstellten eigene Konzepte zur Neuordnung der betriebsnotwendigen Flächen und setzten sich zum Ziel, das

Firmengelände durch erhebliche Investitionen in den Bau eines Holz-Heizkraftwerkes, eines Gaskraftwerkes und eines Wärmespeichers zu einem Energiepark umzuwandeln. Die Planungen wurden auf diesen Teilbereich des Stadtwerkegeländes und die nichtbetriebsnotwendigen Flächen fokussiert. Die Ausfahrt des Gartenfachmarktes Dehner konnte nicht nach Norden in Richtung Hans-Bunte-Straße angeordnet werden, Kaufland ist über die Hans-Bunte-Straße und die Siemensstraße erreichbar. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans kann verkleinert werden auf die Fläche zur Errichtung eines Wärmespeichers und Flächen für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Es wurde ein gänzlich neuer Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Daraus resultierend ist der Bebauungsplanentwurf erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3. Städtebauliches und architektonisches Konzept, Verbesserung der Verkehrerschließung

3.1. Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Aufwertung des Gewerbe- und Industriegebiets Pfaffengrund, Planfeststellungsbeschluss zum Gleisumbau Eppelheimer Straße

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die Investitionstätigkeit der Stadtwerke in den zukünftigen Energiepark und durch die Herauslösung nichtbetriebsnotwendiger Flächen Chancen für die Aufwertung eines wichtigen städtischen Bereichs an der Eppelheimer Straße. Zur Bestimmung eines städtebaulichen und architektonischen Leitbilds erfolgte eine Mehrfachbeauftragung für den östlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Pfaffengrund in einem Umgriff bis zum Kurpfalzring und der Henkel – Teroson - Straße als zukünftigen Autobahnzubringer mit Anbindung an den Verkehrsknoten Rittel in Wieblingen. Damit wird sich zukünftig der Straßenverkehr verstärkt nach Norden orientieren. Der Planfeststellungsbeschluss zum Gleisumbau der Eppelheimer Straße zwischen Knoten Kurpfalzring und Straßenbahnhaltestelle Henkel-Teroson-Straße wird zum Jahresende 2016 erwartet. Im Zuge der Umsetzung dieser Maßnahme werden die Fahrbeziehungen auf der Eppelheimer Straße neu geordnet, das Kauflandareal kann zukünftig über einen signalisierten Verkehrsknoten erreicht werden, ebenso das Stadtwerkegelände. Die Gleistrasse wird durch Herstellung eines Rasengleises aufgewertet.

3.2. Realisierungswettbewerb Wärmespeicher und Energiepark

Mit dem geplanten Ausbau des Energieparks soll den Bewohnern und den Besuchern der Stadt ein bisher nicht zugänglicher Bereich eines Kraftwerkgeländes zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Auch die Betriebsgelände der zukünftigen Gewerbeflächen an der Eppelheimer Straße sollen für jedermann zugänglich sein. Damit entsteht eine neue städtische Qualität, Barrieren werden abgebaut, Grundstücke attraktiv neu bebaut, Freiflächen aufgewertet. Bei dem geplanten Wärmespeicher wird es sich auf Grund seiner Maße um ein im Stadtbild markant sichtbares Bauwerk handeln. Dies nutzend sollen Aussichtsplattformen und ein Gastronomieangebot das Konzept abrunden. Mit Unterstützung durch die IBA-Projektgesellschaft wurde ein Realisierungswettbewerb zur Gestaltung der baulichen Hülle ausgeschrieben. Als Preisträger gingen aus dem Wettbewerb hervor LAVA Laboratory for Visionary Architecture Berlin GmbH mit A24 Landschaftsarchitektur GmbH und Lichtkünstler und Designer; Dipl. Des. Christopher Bauder. Das Bauwerk wird mit Panoramaaufzügen und einer netzartigen, künstlerisch aufgewerteten Außenhaut versehen, die Speicher, Aufzüge und Treppenbauwerk transparent umhüllt. Der Treppenaufgang wird nachts mit in Farbübergängen wechselnder LED-Beleuchtung, die auf die benachbart gelegene Wohnbebauung hinsichtlich der Beleuchtungsstärke Rücksicht nimmt, versehen. Bilder des Siegerentwurfs sind in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet. Die Baugrenze für dieses Bauwerk wird so großzügig gezogen, dass eine Diskussion der Orientierung der Aussichtsplattformen, der Lage der Panoramaaufzüge und des Zugangsbauwerks noch möglich ist.

4. Wesentliche bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen, gutachterliche Untersuchungen und Umweltbericht

4.1. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf

- Das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gab Hinweise zu geotechnischen Gegebenheiten und Grundwasser.
- Das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 merkte an, dass im Umfeld des alten Gaswerks archäologische Befunde und Funde einer römischen Siedlungsfläche und merowingerzeitlicher Gräber bislang unbekannter Ausdehnung bekannt geworden sind und wies auf eine notwendige Beteiligung vor der Aufnahme von Erdarbeiten hin.
- Der Landesnaturschutzverband BW e.V. regte auch im Namen des Bunds für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. an, die Dachausrichtung vorzuschreiben, damit die Dachflächen für Photovoltaik genutzt werden können und Fassaden und Mauern an der Eppelheimer Straße schallabsorbierend zu gestalten. Angeregt wurde die Schaffung von Lebensraumnischen für Tiere und Pflanzen durch das Pflanzen einheimischer Bäume und Sträucher, Fassadenbegrünung, Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, größtmögliche Entsiegelung und Renaturierung sowie die Beschränkung der Beleuchtung auf das funktionell notwendige Maß. Weiterhin wies man darauf hin, dass die Untersuchung auf Fledermausvorkommen und Reptilien noch nicht für den ganzen Geltungsbereich vorgenommen worden war.
- Der Naturschutzbeauftragte begrüßte die Planung und bat darum, den Untersuchungsrahmen der notwendigen Untersuchung auf Eidechsenvorkommen und auf Gebäudebrüter wie Mauersegler, Turmfalken und Dohlen auszuweiten und schlug das Anbringen von Nistkästen und das Aufhängen von Fledermauskästen vor

4.2. Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf

- Durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Aussagen zu Erdwärmesonden mehr gemacht werden.
- Der NABU bat auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3426 das Vorkommen von Mauereidechsen und Zauneidechsen zu überprüfen, bei Nachweis einer oder beider Arten wird eine frühzeitige Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen angeregt.
- Das Gesundheitsamt äußerte keine Einwände, wenn die gesetzlichen Grundlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge eingehalten werden.
- Das Umweltamt der Stadt Heidelberg äußerte, dass das gesamte Plangebiet innerhalb der Zone IIIB eines Wasserschutzgebiets liegt. Vorgeschlagen wurde eine Änderung der Textfestsetzungen zur Dachbegrünung (der Anregung wurde insofern gefolgt, dass nunmehr die Anwendung des Heidelberger Leitfadens zur extensiven Dachbegrünung verpflichtend festgesetzt wird). Angeregt wurde außerdem, fensterlose Wandflächen mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen. Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus der Energiekonzeption 2010 ergeben, sind bei allen städtebaulichen Verträgen zu beachten.

4.3. Gutachterliche Untersuchungen

In einem Verkehrsgutachten war die Verkehrsqualität auf der Eppelheimer Straße während der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde eines Werktages an folgenden 3 Knotenpunkten zu untersuchen:

- Am Markt / Anschluss Kaufland
- Anschluss Stadtwerkegelände
- Henkel-Teroson-Straße / Diebsweg

Zu berücksichtigen waren die Entwicklungen auf dem Stadtwerkegelände, geplante Nutzungen im „Henkel-Teroson-Dreieck“ östlich der Henkel-Teroson-Straße, der geplante Umbau der Eppelheimer Straße, sowie die geplanten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen in Heidelberg (insbesondere in der Bahnstadt) bis zum Prognosejahr 2025. Alle Knotenpunkte können in jedem Untersuchungsfall und nach den aktuellen Ausbaulageplänen leistungsfähig abgewickelt werden. Dabei sind an den beiden westlichen Anschlussknotenpunkten Am Markt / Kaufland und Stadtwerkegelände Festzeitprogramme ausreichend und weisen noch ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven auf. Am Knotenpunkt Eppelheimer Straße / Henkel-Teroson-Straße empfiehlt sich spätestens nach dem Umbau des Autobahnanschlusses Rittel eine verkehrsunabhängige Schaltung, um auf die geänderten Verkehrsströme bedarfsgerecht reagieren zu können.

Außerdem wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Darauf basierend beinhaltet der Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zu einer Schallemissionskontingentierung.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen auf das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien durchgeführt.

5. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist nicht erforderlich.

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: |
|--------------------------|-------------------|--|
| SL 5 | | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung |
| SL 6 | + | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen |
| | | Begründung: Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für einen weiteren Ausbau des Stadtwerkegeländes zu einem Energiepark und die Nachnutzung nicht betriebsnotwendiger Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen. |
| UM 4 | + | Klima- und Immissionsschutz vorantreiben |
| | | Begründung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen den Bau eines Wärmespeichers. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 16.11.2016 |
| 02 | Entwurf der Begründung mit Datum vom 16.11.2016 |
| 03 | Umweltbericht als Teil 2 des Entwurfs der Begründung mit Datum vom 16.11.2016, Büro Bresch Henne Mühlinghaus |
| 04 | Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg, „Heidelberger Dach(g)arten“ mit Datum vom 15.09.2012, Stadt Heidelberg |
| 05 | Artenschutzrechtliche Untersuchung auf Vorkommen von Eidechsen und Vögeln mit Datum vom 26.11.2013, IUS Weibel & Ness GmbH, |
| 06 | Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen Mail mit Datum vom 11.06.2013, Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Neckargemünd, |
| 07 | Artenschutzrechtlicher Kurzbericht mit Datum vom 10.10.2016, Dipl.-Biol. Philipp Kremer, Heidelberg |
| 08 | Verkehrsuntersuchung, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung vom November 2016, Dr.-Ing. Ralf Huber-Erler, |
| 09 | Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH mit Datum vom 18.10.2016, VMPA Schallschutzprüfstelle DIN 4109, Messstelle nach § 29b BImSchG, |
| 10 | Wesentliche bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf |
| 11 | Wesentliche bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf |
| | |