

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0347/2019/BV**

Datum:  
23.10.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer  
Straße  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	19.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	21.01.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.02.2020	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:*

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften - Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße - abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 zur Beschlussvorlage) – wie in Anlage 1 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen - zu. Die Behandlung der zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften - Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße - abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften - Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße - (Anlage 9 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung. Die gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung mit Umweltbericht (Anlage 10 und 11 zur Beschlussvorlage) wird ebenfalls beschlossen.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Bezeichnung:</b>	<b>Betrag:</b>
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>69.400</b>
Mehrfachbeauftragung Entwicklungskonzept	30.000
Artenschutzrechtliche Voruntersuchung / Umweltbericht	13.100
Verkehrsgutachten	18.000
Schalltechnische Untersuchung	8.300
<b>Einnahmen:</b>	<b>15.700</b>
Fördermittel des Verkehrsministeriums Land Baden-Württemberg 2014	15.700
<b>Finanzierung:</b>	<b>53.700</b>
Teilhaushalt Stadtplanungsamt 2013 bis 2016	34.000
Stadtwerke Heidelberg GmbH	19.700

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Über die eingegangenen Stellungnahmen ist zu entscheiden und der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

## Begründung:

### 1. Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat hat am 02.07.2009 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße gefasst (Drucksache 0190/2009/BV). Der Beschluss wurde am 08.07.2009 im „stadtblatt“ veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB fand nach Ankündigung am 03.02.2010 im „stadtblatt“ in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 statt. Am 25.02.2010 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt, in der über den Zweck und die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs informiert wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 statt.

Am 20.05.2010 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen (Drucksache 0114/2010/BV). Nach Amtlicher Bekanntmachung am 09.06.2010 im „stadtblatt“ erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.06.2010 bis 16.07.2010. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 25.06.2010.

Mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts für das Stadtwerkegelände – zum Beispiel wurde die Verlagerung des Straßenbahnbetriebshofes auf das Stadtwerkegelände nicht mehr angestrebt - wurde auch der Plangeltungsbereich drastisch reduziert. Auf Grund des geänderten Planungskonzepts wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden notwendig. Der Gemeinderat stimmte am 16.02.2017 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung samt Umweltbericht zu und bestimmte deren öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB (Drucksache 0360/2016/BV).

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.17 im "stadtblatt" wurde die geänderte Planung vom 16.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 ausgelegt und der Öffentlichkeit in diesem Zeitraum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben vom 14.03.2017 wurde eine förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB erneut durchgeführt. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden verschiedene Änderungswünsche geäußert.

- Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, bat um ergänzende Hinweise zu Baugrundbeschaffenheit und eine mögliche Grundwasserbelastung durch Chlorkohlewasserstoffe (CKW).
- Durch das Umweltamt wurden geänderte Formulierungen im Umweltbericht und der Begründung insbesondere zum Thema Klima und Begrünung gewünscht. Die Verpflichtung, Lagerflächen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, war zu streichen zwecks Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden. Außerdem wurden durch das Umweltamt Anforderungen an die Fassade und die Seilnetzkonstruktion des Wärmespeichers aus Gründen des Artenschutzes formuliert. Gewünscht wurde eine Textfestsetzung zur Herstellung von Gebäuden im Passivhausstandard bzw. mit vergleichbarer Energiebilanz und eine Verpflichtung zur Wärmeversorgung durch Fernwärme- und Solarenergie.

- Durch den Naturschutzbeauftragten wurde der Wunsch nach einer Teilbegrünung der Fassade des Wärmespeichers, die Integration von Mauerseglerniststeinen in die Fassade sowie das Anbringen eines Nistkastens für Wander- und Turmfalken auf dem Energiespeicher geäußert.
- Durch die Stadtwerke Energie GmbH wurde eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über dem eingeschossigen Bauwerksteil (Terrasse) des Gebäudes der adViva GmbH gewünscht (Flurstück Nummer 3426/18).
- Durch die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH wurden die Festsetzung von Leitungsrechten gewünscht und Korrekturen der Baumstandorte.
- Der Nachbarschaftsverband wies darauf hin, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Eine Flächennutzungsplanänderung ist dementsprechend nicht erforderlich.

## **2. Änderungen am Bebauungsplanentwurf nach Offenlage**

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen waren Korrekturen am Bebauungsplanentwurf, an der Begründung und dem Umweltbericht vorzunehmen.

Eine Verpflichtung zur Herstellung der Bebauung im Passivhausstandard und eine Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz wurde nicht festgesetzt. Ergänzt wurde jedoch ein Hinweis, dass für alle Bauvorhaben die Energiekonzepte mit dem Amt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht abzustimmen sind.

Im Umweltbericht wurde eine Formulierung aufgenommen, dass die Ausgestaltung des Wärmespeichers halbtransparent sein soll, um von Vögeln als Hindernis wahrgenommen zu werden. Bezüglich einer gewünschten Spiegelwirkung sollen Materialien mit einem geringen Reflexionsgrad verwendet werden. Es wird empfohlen, bei der Entwicklung der Netzkonstruktion der Außenfassade die Beratung durch einen Biologen in Anspruch zu nehmen, um Fallenwirkungen für Vögel zu vermeiden. Dem Wunsch nach einer Begrünung des Wärmespeichers wird nicht gefolgt, da dies dem architektonischen Konzept für dieses markante Bauwerk widerspricht, zumal der Entwurf im Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens ausgewählt wurde. Es wird klargestellt, dass der Wärmespeicher von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen ist, dies ist mit der Nutzung als Aussichtsterrasse nicht vereinbar.

Da in der Zwischenzeit das Grundstück (Flurstück Nummer 3426/18) für ein privates Bauvorhaben aus dem Stadtwerkegrundstück herausgeteilt wurde, wurden die Festsetzungen an den geänderten Grundstückszuschnitt angepasst. Die zulässige Höhe des eingeschossigen Bauwerksteils (Zugangsterrasse zum Ladengeschäft und zum Energiespeicher) wurde um 30cm erhöht. Die Geometrie des Gehrechts im Bereich der adViva Terrasse wurde auf die bereits vorliegende Freianlagenplanung zum Energiepark angepasst.

Im Bebauungsplan wurden Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH ergänzt. Die Baumstandorte wurden geringfügig verschoben, so dass ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Leitungstrassen gewährleistet ist. Bei diesem Abstand sind allerdings Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Außerdem wurden die Maststandorte der Straßenbahnoberleitung nördlich der Eppelheimer Straße, östlich der ehemaligen Betriebsstraße der Stadtwerke festgesetzt. Die Lage der Baumstandorte wurde auf die Maststandorte abgestimmt.

Notwendig erschien eine weitere Präzisierung der örtlichen Bauvorschriften bezüglich Sammelwegweisungen und eine Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen entlang der Eppelheimer Straße.

### **3. Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen und der von der Planänderung berührten Trägern öffentlicher Belange**

Der aktualisierte Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 25.10.2017 einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde folgenden von der Planänderung betroffenen und den von der Planänderung berührten Trägern öffentlicher Belange mit Bitte um Stellungnahme gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zugeschickt:

- Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH,
- Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH,
- AdViva GmbH,
- Stadt Heidelberg, Umweltamt, Landschaftsamt und Baurechtsamt.

Der Planungsstand vom 25.10.2017 musste allerdings noch einmal überarbeitet werden. Zum einen da zwei Leitungsrechte in ihrer Geometrie verändert werden mussten (Leitungsrecht zu Gunsten einer vorhandenen Fernwärmeleitung nördlich des Energiespeichers und ein Leitungsrecht zu Gunsten einer vorhandenen Fernwärmeleitung östlich des Parkhauses), zum anderen wegen der vom Baurechtsamt der Stadt Heidelberg angeregten Änderungen (Unzulässigkeit von Betriebsinhaberwohnungen, einschränkende Regelungen für die Höhe und die Beleuchtung von Werbeanlagen).

Es wird vorgeschlagen, Wohnungen für Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber nicht gänzlich auszuschließen, sondern ausnahmsweise auf maximal 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück zu begrenzen. Damit soll den Belangen von Gewerbebetrieben entsprochen werden, für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf Aufsichtspersonen (zum Beispiel Hausmeister) jederzeit vor Ort unterbringen zu können oder als Betriebsinhaber selbst vor Ort wohnen zu können. Für die Begrenzung der Beleuchtungsstärke von Werbeanlagen existieren bereits Regelungen aus Gründen des Immissionsschutzes, die im Konfliktfall durch die Immissionsschutzbehörde auch nach bereits erteilter Baugenehmigung eingefordert werden können. Auch diese Änderungen wurden noch einmal mit den Betroffenen und den relevanten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

### **4. Städtebaulicher Vertrag**

Der zwischen der Stadt Heidelberg und den Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, sowie den Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH geschlossene städtebauliche Vertrag ist Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplanes, da Natur- und Artenschutzrechtliche Belange, sowie Fragen der Erschließung vor dem Beschluss über den Bebauungsplan geregelt werden mussten (Vergleiche Drucksache 0146/2019/BV). Im Vertrag werden über den Bebauungsplan hinausgehende Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie der Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH getroffen. Regelungsinhalte sind insbesondere: Öffentlicher Zugang/ Erschließung, das Energiekonzept, sowie Begrünung und artenschutzrechtliche Maßnahmen.

### **5. Einbeziehung des Bezirksbeirats Pfaffengrund**

Der Bezirksbeirat Pfaffengrund wurde am 17.06.2009 zum Aufstellungsbeschluss, am 04.05.2010 zum Offenlagebeschluss und am 13.12.2016 zum erneuten Offenlagebeschluss über einen geänderten Bebauungsplanentwurf mit verkleinertem Geltungsbereich beteiligt.

## 6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirats 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
		<b>Begründung:</b> 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		<b>Ziel/e:</b> Klima- und Immissionsschutz vorantreiben
		<b>Begründung:</b> 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	Verfahren und Abwägung
02	Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB
03	Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB
04	Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB
05	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB
06	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB zum geänderten Bebauungsplanentwurf
07	Stellungnahmen im Zuge der Betroffenenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Absatz 3 BauGB
08	Stellungnahmen im Zuge der Wiederholung der Betroffenenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Absatz 3 BauGB
09	Bebauungsplan mit Datum vom 19.02.2018
10	Begründung mit Datum vom 19.02.2018
11	Umweltbericht mit Datum vom 23.10.2017
12	Kurzbericht Artenschutz, Ergänzung
13	Schalltechnische Untersuchung vom 08.05.2018