

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0241/2020/BV**

Datum:  
02.07.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
Kirchheim – Innovationspark  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	15.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*

*Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch als Satzung. Die Begründung (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch wird beschlossen.*

*Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Verfahrensbetreuung (Büro Piske)	82.131,78
• Schalltechnische Untersuchung (WSW + Partner)	8.377,96
• Artenschutzrechtliche Untersuchung (GefaÖ GmbH)	14.116,49
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Teilhaushalt Konversion	104.626,23
<b>Folgekosten:</b>	
• Die Abschätzung der Folgekosten kann dem Kapitel 8.3 der Begründung (Anlage 04 zur Drucksache) entnommen werden.	

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Nach Abschluss der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

## **Begründung:**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte bot sich der Stadt Heidelberg die Chance, die über das Stadtgebiet verteilten, aber vom umgebenden Stadtkörper isolierten militärischen Liegenschaften einer Nachnutzung zuzuführen, diese Areale für die Stadtgesellschaft zugänglich zu machen und eine städtebauliche Neuordnung im Sinne der Innenentwicklung umzusetzen. Die ehemaligen Patton Barracks eigneten sich aufgrund ihrer Lage an der Speyerer Straße der vergleichsweise wenig schutzbedürftigen Umgebung und der Nachbarschaft zum Technologiepark der Bahnstadt in besonderem Maße für die Entwicklung als Innovationspark.

Das vom Büro Hosoya Schaefer Architects und dem Landschaftsarchitekturbüro agence ter erarbeitete städtebauliche Konzept für den Innovationspark schafft mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Baumassen die Grundlage für die Ansiedlung von Firmen in allen Phasen der Unternehmensentwicklung; von Bestandsgebäuden, in denen kleinere Unternehmen günstige Bedingungen für ihre Startphase finden, bis hin zu größeren Neubauoptionen für finanzstarke, global agierende Firmen reicht das Spektrum dieses Angebots. Differenzierte und attraktive Freiräume werden mit den angrenzenden Stadträumen vernetzt und dienen den Nutzern des Innovationsparks, der Nachbarschaft und der allgemeinen Öffentlichkeit als Orte des Austauschs. Als Sonderbaustein des Innovationsparks entsteht auf dem Areal eine Großsporthalle, die dem Schul- und Vereinssport dient, aber auch größere Sport- und Kulturveranstaltungen ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion der ehemaligen Patton Barracks und des Motorpools geschaffen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

### **2. Verfahren**

Mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Konversion der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Patton Barracks / Motorpool“ (siehe Drucksache 0002/2015/BV), beschloss der Gemeinderat, dass der Schwerpunkt auf der Entwicklung innovativer Wirtschaftsflächen liegen soll. In der Folge wurde in einem mehrstufigen, dialogischen Planungsprozess die Rahmenplanung für das Areal entwickelt und vom Gemeinderat mit der Drucksache 0071/2017/BV beschlossen.

Der auf der Rahmenplanung aufbauende Vorentwurf für den Bebauungsplan lag vom 17.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2017 von der Planung unterrichtet.

Die im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen dienten der Ermittlung der wichtigen Informationen für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs, der nach dem Beschluss des Gemeinderats am 16.11.2017 (siehe Drucksache 0321/2017/BV) vom 21.12.2017 bis einschließlich 31.01.2018 öffentlich auslag. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.12.2017 angeschrieben und am Verfahren beteiligt.

Notwendige Anpassungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erforderten eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und eine erneute Auslegung und Beteiligung zu diesem. Diese wurde nach dem entsprechenden Beschluss durch den Gemeinderat (siehe Drucksache 0034/2019/BV) im Frühjahr 2019 durchgeführt.

In der überarbeiteten Entwurfsfassung konnten die Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen weitgehend berücksichtigt werden. Nicht gefolgt wurde den Einwendungen bezüglich eines mit einer Lagerhalle bebauten und als Parkplatz genutzten Grundstücks südlich des Bahndamms, dessen Nutzung den Zielen des städtebaulichen Konzepts widerspricht. Der Bebauungsplan setzt mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche das städtebauliche Konzept um, gemäß dem die südlich an den Bahndamm angrenzenden Flächen als öffentlicher Park entwickelt werden sollen. Dieser Park beinhaltet auch Fuß- und Radwege, die an den stadteilübergreifenden Radweg auf dem ehemaligen Bahndamm anbinden und somit dem Ausbau des gesamtstädtischen Fuß- und Radwegenetzes dienen. Dazu soll die gesamte Böschung des ehemaligen Bahndamms neu modelliert und gestaltet werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Aufgabe der derzeitigen Nutzung des weitgehend versiegelten Flurstücks und dessen Erwerb durch die Stadt erforderlich. Mit dem Eigentümer des Flurstücks werden Ankaufsverhandlungen geführt, die aktuell noch nicht abgeschlossen sind. Die ausführliche Auseinandersetzung mit den in der Stellungnahme vorgebrachten Belangen ist unter Punkt 1.1.2 in Anlage 01 zur Drucksache enthalten.

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde in den Beratungen zum Aufstellungsbeschluss und zu den Beschlüssen der öffentlichen Auslegungen beteiligt.

### **3. Abwägung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu trägt die planende Gemeinde in einem ersten Schritt alle Belange zusammen, die nach Lage der Dinge abwägungsrelevant sind. Das Abwägungsmaterial wird durch die Erkenntnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraph 4 Baugesetzbuch ergänzt. Hierzu zählt auch das berechnete Interesse eines Eigentümers an der Aufrechterhaltung einer genehmigten Nutzung.

In einem zweiten Schritt muss die planende Gemeinde die betroffenen öffentlichen und privaten Belange gewichten und zueinander in Verhältnis setzen. Bei objektiver Gewichtigkeit kann es im Einzelfall zu einem Zielkonflikt geraten, wenn die Berücksichtigung eines Belanges die Beeinträchtigung eines anderen zur Folge hat. Dies ist hier der Fall. Für die Stadt Heidelberg hat die zivile Anschlussnutzung der brachgefallenen Militärliegenschaft und damit die Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, die Ansiedlung zukunftsfähiger Technologien und die damit eingehende Schaffung von Arbeitsplätzen, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung, sowie die stadteilübergreifende Vernetzung durch Förderung des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung ein höheres Gewicht gegenüber dem berechtigten privaten Belang des Eigentümers. Hiermit bringt die Stadt zum Ausdruck, wie und in welcher Richtung sie sich ihre geordnete städtebauliche Entwicklung vorstellt.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind in Anlage 02 zur Drucksache zusammengestellt.

Die Anlage 01 zur Drucksache enthält die Abwägungsvorschläge der Verwaltung.

#### 4. Satzungsbeschluss

Nach der erneuten Offenlage des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung.

#### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den umsetzungsrelevanten Planungen und Verfahren zu beteiligen.

#### **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 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die zivile Nachnutzung einer aktuell großflächig versiegelten und untergenutzten Konversionsfläche.
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
		<b>Begründung:</b> Die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts ermöglicht die Umsetzung der Rahmenplanung für einen Innovationspark.

##### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Fassung vom 18.06.2020) <b>(Nur digital verfügbar)</b>
02	Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den Planentwürfen <b>(Nur digital verfügbar)</b>
03	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 18.06.2020)
04	Begründung zum Bebauungsplan (Fassung vom 18.06.2020) <b>(Nur digital verfügbar)</b>