

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Pfaffengrund -  
Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer  
Straße"**

**hier: Beschluss über die Aufstellung des  
Bebauungsplans**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	10.06.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Pfaffengrund	17.06.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	02.07.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat Pfaffengrund empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffengrund – Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer Straße“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan

## 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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen verschiedene Nutzungen verdichtet realisiert werden. Die gemeinsame Nutzung von Zufahrten und die Mischnutzung von Gebäuden (z.B. der Werkstatt des Betriebshofes durch zwei Verkehrsbetriebe) werden Synergieeffekte bewirken und den Flächenverbrauch senken. Der Bebauungsplan wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines Gebietes in städtebaulich integrierter Lage schaffen.
MO 4	+	<b>Ziel/e:</b> Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur <b>Begründung:</b> Die Planung eines gemeinsamen Betriebshofes von zwei Verkehrsbetrieben dient dem Ausbau und der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur.
UM 3	+	<b>Ziel/e:</b> Verbrauch von Rohstoffen vermindern <b>Begründung:</b> Die Realisierung eines Geothermie-Kraftwerkes dient als regeneratives Energieerzeugungsverfahren der Vermeidung des Rohstoffverbrauchs.

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

keine

## B. Begründung:

Für das von Eppelheimer Straße, Henkel-Teroson-Straße, Hans-Bunte-Straße und Siemensstraße / Flurstücke 3716/3 und 3711/8 (Hornbach) umgrenzte Areal im Pfaffengrund soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für eine Neuordnung der baulichen Struktur die planungsrechtlichen Grundlagen schafft. Das Gebiet bietet für anstehende Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Heidelberg im Hinblick auf die zur Verfügung stehende Fläche und die integrierte Lage ausreichend Potential.

### 1 Ausgangslage:

Der bestehende Betriebshof der Verkehrsbetriebe „Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH“ in der Bergheimer Straße entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Insbesondere die Wartung der neuen, längeren Straßenbahnen ist von den Betriebsabläufen erschwert. Eine Nachrüstung und technische Aufwertung in den Bestandsgebäuden ist nicht möglich. Der Verkehrsbetrieb „Rhein-Neckar-Verkehr“ plant daher, die Nutzung am Standort Bergheimer Straße aufzugeben und einen kombinierten Straßenbahn- und Busbetriebshof im Pfaffengrund zu realisieren.

Der Verkehrsbetrieb „Busverkehr Rhein-Neckar“ (BRN) muss seinen Standort in der Bahnstadt aufgeben. Grundsätzlich hat der BRN seine Bereitschaft zu einer Verlagerung signalisiert. Es ist daher sinnvoll zu prüfen, ob die Realisierung eines gemeinsamen Betriebshofes beider Verkehrsbetriebe möglich ist. Die Verkehrsbetriebe profitieren von geringeren Investitionskosten und einer effizienteren Gestaltung der Arbeitsabläufe, weitere Synergien ergeben sich durch die Doppelnutzung der Wartungs- und Betriebsdienstgebäude. Die Konzentration in einem Betriebshof und die gemeinsame Nutzung der Zufahrten und Werkstätten muss im Hinblick auf die Ziele des Stadtentwicklungsplans Ziel einer flächensparenden, nachhaltigen Planung sein.

Der aus der Bahnstadt zu verlagernde Gartenfachmarkt „Dehner“ ist zu einer Verlagerung vom jetzigen Standort in der Güteramtsstraße bereit, sofern ein Neubau auf circa 16.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Nachbarschaft zu Kaufland im Pfaffengrund möglich ist. Als Zeithorizont für die Verlagerung wird die Neueröffnung im März 2011 angestrebt.

Die Stadtwerke Heidelberg Netze und Umwelt GmbH planen auf ihrem Grundstück die Anlage eines Geothermie-Kraftwerks und eines neuen Heizkraftwerks.

Das circa 15,4 Hektar große Areal ist zum größten Teil im Eigentum der Stadtwerke Handel und Vertrieb GmbH. Grundsätzlich sind die Stadtwerke Heidelberg Handel und Vertrieb GmbH bereit, die benötigte Fläche zu verkaufen, wenn eine gemeinsame Ansiedlung von Dehner und einem möglichen Betriebshofneubau auf dem zur Verfügung stehenden Gelände möglich ist. Ein Bebauungsplan existiert nicht, so dass Bauvorhaben derzeit nach Paragraph 34 Baugesetzbuch genehmigt werden müssen. Das Plangebiet ist neben seiner Nutzung durch den Versorgungsträger Stadtwerke von gewerblichen Nutzungen geprägt.

Die übergeordneten Planungen orientieren sich bei den Festsetzungen zum Plangebiet an den bestehenden Nutzungen. In der 3. Teilfortschreibung vom 22.06.2005 des Regionalplans „Unterer Neckar“ ist das Areal im Pfaffengrund als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand) ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind für das Areal eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment, Gewerbeflächen und eine Fläche für Energieversorgung festgesetzt.

## 2 Vorgehen:

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der oben genannten Vorhaben in räumlich konzentrierter Form. Durch eine Neuordnung und bauliche Nachverdichtung des Gebiets werden die Flächen effektiver genutzt und die notwendigen Verlagerungen aus der Bahnstadt ermöglicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen im weiteren Planverfahren die folgenden Entwicklungsoptionen geprüft und wenn möglich festgesetzt werden:

- Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel - Gartenfachmarkt)
- Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel (Bestand Kaufland) mit zentrenrelevantem Sortiment)
- Fläche für Gemeinbedarf (Betriebshof Verkehrsbetriebe)
- Fläche für Versorgung (Geothermie-Kraftwerk)
- Verkehrsflächen

Zur räumlichen Organisation der Nutzungen mit ihren spezifischen Flächenansprüchen wird eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die Varianten zum Flächenlayout aufzeigt und die Grundlage für Verhandlungen mit den Betreibern und für die Festsetzungen im Bebauungsplan bilden wird.

Der Bebauungsplan ist nicht aus den übergeordneten Planungen entwickelbar. Aus der Ausweisung des bestehenden Einzelhandelsstandortes im Regionalplan ist keine Möglichkeit zur Neuansiedlung von Betrieben abzuleiten. Es wird daher insbesondere für die Ansiedlung des Gartenfachmarktes ein Zielabweichungsverfahren im Regionalplan notwendig. Für die Festsetzung der geplanten Baugebiete ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zwingend und wird im Parallelverfahren gemäß Paragraph 8 Baugesetzbuch durchgeführt.

gezeichnet

Bernd Stadel