

**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  
"Stadtwerkegelände an der Eppelheimer  
Straße"  
hier: Zustimmung zum Entwurf und  
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	27.04.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Pfaffengrund	04.05.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	20.05.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

*Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan „Pfaffengrund – Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße“ (Anlage 5 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 1 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen und der Gutachten (Anlagen 2, 3 und 4 zur Drucksache).*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Begründung zum Bebauungsplan, Stand 29.03.2010
A 02	umweltrelevante Stellungnahmen
A 03	Verkehrsgutachten, R+T Topp – Huber-Erler - Hagedorn, Januar 2010
A 04	Schalltechnische Untersuchung, Fritz GmbH, 28.01.2010
A 05	Planzeichnung, Stand 29.03.2010

## 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
AB 8	+	Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann <b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete bauliche Verdichtung des derzeit nicht verdichteten und unter Lagewert genutzten Areals schaffen. Das Gelände befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und nimmt keine neuen Flächen in Anspruch. <b>Ziel/e:</b>
UM 4	+	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben <b>Begründung:</b> Im Geltungsbereich sind Anlagen zur Nutzbarmachung regenerativer Energien in Form von Geothermie und Biomasse geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen diese Anlagen.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 02.07.2009 zur Drucksache 0190/2009/BV die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffengrund – Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des Areals geschaffen werden, nachdem die Stadtwerke Heidelberg als Eigentümer zum Verkauf eines Teils ihrer Grundstücke bereit sind und somit die Entwicklung des derzeit untergenutzten Areals ermöglichen. Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Vorhaben ermöglicht:

#### 1.1. Neubau eines Gartenfachmarktes

Die Verlagerung des Gartenfachmarktes Dehner aus der Bahnstadt ist unverzichtbar, um die in der Rahmenplanung zur Bahnstadt vorgesehene Entwicklung zu ermöglichen. Nach Prüfung von Alternativen für einen Neustandort kristallisierte sich der Standort im Pfaffengrund als der geeignetste heraus.

Der Kaufvertrag zwischen Dehner und den Stadtwerken ist zwischenzeitlich geschlossen. Als Baubeginn für den Neubau ist der 01.08.2010 notwendig, um die im Rahmen der Campus II-Entwicklung vorgesehene zügige Umsetzung zu gewährleisten.

Der Neubau des Gartenfachmarktes wird durch die Festsetzung eines Sondergebiets ermöglicht.

### **1.2. SB-Warenhaus Kaufland**

Der Bestand des Selbstbedienungswarenhouses der Marke Kaufland an der Eppelheimer Straße wird durch die Festsetzung eines Sondergebiets und ergänzende Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen planungsrechtlich gesichert.

### **1.3. Gewerbliche Nutzungen**

Die Stadtwerke Heidelberg sind als derzeit größter Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Verkauf von Teilflächen bereit. Für die zur Disposition gestellten Flächen wurden im Vorfeld mehrere Entwicklungsperspektiven diskutiert. Eine Festlegung auf eine konkrete Planung ist noch nicht getroffen worden. Dem Zuschnitt des festgesetzten Gewerbegebiets liegt eine Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Betriebshofs der Verkehrsbetriebe zugrunde. Alternativ zu dieser Nutzung wird sowohl die Entwicklung durch die bestehenden Eigentümer als auch die Vermarktung als klassisches Gewerbegebiet ermöglicht.

### **1.4. Versorgungsanlagen**

Mit der Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen soll der nicht zur Disposition stehende Teilbereich als Betriebshof der Stadtwerke planungsrechtlich gesichert werden. Die Stadtwerke planen den Bau einer Geothermieanlage und eines Biomasse-Heizkraftwerks. Beide Nutzungen sind auch auf der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche möglich.

### **1.5. Sonstige Festsetzungen**

Zur gestalterischen Aufwertung des Stadteingangs und zur Verbesserung der Umweltsituation werden der Erhalt bestehender Bäume und Neupflanzungen festgesetzt. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

## **2. Verfahren**

### **2.1. Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02.07.2009 gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Am 25.11.2009 wurde den Fachämtern in einem Scopingtermin der Vorentwurf vorgestellt. Die Stellungnahmen der Ämter wurden bei der weiteren Vorentwurfsphase beachtet und teilweise berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach Ankündigung im Stadtblatt Nr. 5 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 wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. 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 in diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und Einwendungen wurden geprüft und teilweise in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Das Zielabweichungsverfahren des Regionalplans wurde abgeschlossen. Die Ansiedlung des Gartenfachmarktes ist aus regionalplanerischer Sicht möglich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans vom Nachbarschaftsverband durchgeführt.

Vor dem Hintergrund der für die Offenlegung des Bebauungsplans und insbesondere für den Baubeginn des Gartenfachmarktes vorgesehenen Zeitkette ist die Beratung im Bauausschuss vor dem Sitzungstermin des Bezirksbeirates notwendig.

## **2.2. Abwägung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die im Folgenden beschriebenen Anregungen vorgebracht. Es wird an dieser Stelle auf die Darstellung von Hinweisen verzichtet, die keine bauleitplanerische Relevanz haben und aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlagen keinen Niederschlag in Festsetzungen finden können.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim verweist auf die bestehenden und geplanten Einzelhandelsflächen im näheren Umfeld, die als Magnetbetriebe für weitere Einzelhandelsansiedlungen wirken können und regt an, im Gewerbegebiet Einzelhandel auszuschließen, um die Flächen für typische gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandelsbezug zu sichern. Der Anregung wird durch den Ausschluss von Einzelhandel mit Sortimenten des täglichen Bedarfs gefolgt, da die Versorgung des Gebiets durch das bestehende SB-Warenhaus ausreichend ist. Ein pauschaler Ausschluss von Einzelhandel ist nicht gerechtfertigt, da somit auch die Ansiedlung von für Gewerbegebiete typischen Gewerbebetrieben wie beispielsweise Autohäusern unterbunden wird. Bei Einzelhandel auf mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind Auswirkungen auf die Raumordnung zu vermuten. Solche Betriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich in den festgesetzten Sondergebieten zulässig und müssen im Gewerbegebiet daher nicht explizit ausgeschlossen werden. Eine Einzelfallprüfung von raumordnerischen Auswirkungen durch Einzelhandel auf einer Geschossfläche von weniger als 1200 m<sup>2</sup> im festgesetzten Gewerbegebiet kann im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH und die Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH baten um Prüfung der geplanten Baumstandorte unter Beachtung bestehender und geplanter Leitungstrassen und Erschließungsmöglichkeiten. Die Baumstandorte wurden im vorliegenden Entwurf angepasst.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. und der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. regen an, durch die Festsetzung der Gebäudeausrichtung die Nutzung für Photovoltaik zu erleichtern. Eine diesbezügliche Festsetzung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie eine Einschränkung der Nutzung der Grundstücke bedeutet. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde jedoch eine entsprechende Empfehlung formuliert. Darüber hinaus wurde in der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung der Hinweis auf die Nutzung von Solarenergie gegeben.

In Bezug auf die bereits vorhandene Verkehrsbelastung in der Eppelheimer Straße und die damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen wird befürchtet, dass durch die neuen Ansiedlungen die Problemlage noch verschärft wird. Es wurde daher von beiden Naturschutzverbänden angeregt, lärmabsorbierende Maßnahmen an den Neubauten vorzuschreiben und die LKW-Anbindung der Einzelhandelsmärkte von Norden zu realisieren.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Zusatzverkehre ermittelte und die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung nachgewiesen hat. Eine Stellungnahme des Gutachters prognostiziert zudem eine Entlastung der Eppelheimer

Straße zwischen Kurpfalzring und Diebsweg durch die Verlängerung der Eppelheimer Straße zum Knoten Hans-Bunte-Straße / Henkel-Teroson-Straße. Durch diese Maßnahme wird die Erschließung des Kauflands über die Siemensstraße attraktiver.

Die Andienung des Gartenfachmarktes über die Siemensstraße ist nicht möglich, da das Grundstück nicht an diese Straße angebunden ist. Eine Untersuchung der durch den Gartenfachmarkt verursachten Schallemissionen kommt zu dem Ergebnis, dass die für die angrenzende Wohnbebauung maßgeblichen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Die aus dem Betriebskonzept des Gartenfachmarktes angegebene Anlieferungsfrequenz von durchschnittlich 1-2 LKW-Zügen pro Tag ist komplikationsfrei über die Eppelheimer Straße abzuwickeln.

Dem Hinweis auf die Erweiterung des artenschutzrechtlichen Untersuchungsrahmens wird gefolgt. Die für das Teilgebiet des Gartenfachmarkts durchgeführte Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten wird im Laufe des Verfahrens ergänzt. Im untersuchten Teilbereich wurden keine Hinweise auf geschützte Arten gefunden.

Die Umweltverbände begrüßen die umweltrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf. Den darüber hinaus in der Stellungnahme zum Vorentwurf vorgetragenen Anregungen zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen wird durch Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die Stellungnahmen sind im Teil A der Begründung (Anlage 1 zur Drucksache) unter den Punkten 8.1 und 8.2 ausführlich dargestellt. Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind als Anlage 2, die Gutachten als Anlagen 3 und 4 der Drucksache beigefügt.

gezeichnet  
Bernd Stadel