

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0321/2017/BV

Datum:
16.10.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Kirchheim - Innovationspark“
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über
die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	24.10.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	25.10.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	16.11.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Konversionsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ (Anlage 01 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht (Anlage 02 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 29.09.2017 zu und beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache) sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:

Schutzgut	Thematischer Bezug
Tiere	Lichtimmissionen, Nistgelegenheiten, Jagdreviere (Vögel, Insekten, Reptilien, Fledermäuse)
Pflanzen	Gestaltung der Grünflächen, Verwendung heimischer Pflanzen, Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung
Boden	Geotechnik, Altlasten, Versiegelung, Kampfmittel
Wasser	Wasserschutzgebiet, Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung, Entwässerung
Biologische Vielfalt	Ausgleichsmaßnahmen, Arten- und Biotopschutz
Mensch	Schallschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Anlagenlärm)
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz
Klima, natürliche Ressourcen	Erneuerbare Energien, Solarenergie, Kleinwindanlagen, Fernwärme, Fernkälte

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Verfahrensbetreuung	72.463,86 €
Artenschutzgutachten	14.116,49 €
Schalltechnische Untersuchung	7.161,42 €
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Teilhaushalt Konversion	93.741,77 €

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Rahmenplanung für die Konversionsfläche „Patton Barracks“. Nachdem die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung

dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

Begründung:

1. Ziele und Zwecke der Planung

Am 30.03.2017 beschloss der Gemeinderat mit der Drucksache 0071/2017/BV die Rahmenplanung „Heidelberg Innovation Park“ als Grundlage der nachfolgenden Planungen für die Konversion der ehemaligen Patton Barracks.

Mit einer Entwicklung des bislang isoliert liegenden Areals in äußerst zentraler Lage kann die heute weitestgehend versiegelte, untergenutzte Fläche einer stadtverträglichen Nachnutzung zugeführt, mit den umliegenden Stadträumen vernetzt und an bestehende Wegebeziehungen angeschlossen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Umnutzung der früher militärisch genutzten Flächen in eine zivile Nachnutzung durch Gewerbebetriebe insbesondere aus den Bereichen Hochtechnologie, Wissenschaft und Forschung. Der Innovationspark soll dabei Angebote für alle Phasen der Unternehmensentwicklung bereitstellen und zeichnet sich durch unterschiedliche Teilquartiere und Freiräume aus. So werden Ansiedlungen von kleinen Start-ups bis hin zu größeren, global agierenden Firmen ermöglicht. Als weiterer Baustein soll eine Großsporthalle im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.

Um eine leistungsfähige Anbindung der heutigen Straße Im Mörgelgewann an die Landesstraße L 600 a (Speyerer Straße) zu ermöglichen, ist es erforderlich, dort einen neuen Verkehrsknoten zu bauen. Dabei soll in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe die Grenze der Ortsdurchfahrt von der jetzigen Lage in Höhe der Fuß- und Radwegbrücke über die Speyerer Straße an den neuen Knoten verlegt werden. Die Stadt Heidelberg wird dadurch Straßenbaulastträgerin für diesen neu hinzukommenden Abschnitt der Ortsdurchfahrt, bisher war die Stadt dort lediglich straßenunterhaltungspflichtig. Anstelle der bisherigen Kostenerstattung durch das Land für die nachgewiesenen Unterhaltungsleistungen erhält die Stadt künftig pauschal je Kilometer Ortsdurchfahrt Ausgleichszahlungen nach Paragraph 26 Finanzausgleichsgesetz für die Straßenbaulastträgerschaft.

2. Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des in der Rahmenplanung fixierten städtebaulichen Konzepts (Anlage 06 zur Drucksache). Er bereitet die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vor und soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherstellen. Grundlage der Festsetzungen eines Bebauungsplans sind dabei nur die in Paragraph 9 Baugesetzbuch (in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung) aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten.

Der Entwurf des Bebauungsplans regelt insbesondere die nachfolgenden Inhalte:

- Die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen, die Bauweise, die Höhenentwicklung und die Erschließungsflächen werden der Rahmenplanung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Städtebaulich bedeutsame Raumkanten werden durch die Festsetzung von Baulinien sichergestellt.
- Die Grundlage für die Umsetzung des Freiraumkonzepts der Rahmenplanung bilden Festsetzungen von Grün- und Platzflächen, erhaltenswerten Bäumen und Neupflanzungen.

- Neben differenzierten Festsetzungen von Gewerbegebieten werden eine Großsporthalle, ein Parkhaus sowie die ehemaligen Stallungen und die ehemalige Chapel als Einrichtungen für den Gemeinbedarf planungsrechtlich abgesichert.
- Aus den Erkenntnissen einer schalltechnischen Untersuchung resultieren Schallschutzfestsetzungen, die insbesondere die benachbarten Wohnnutzungen schützen sollen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Nutzungen und Nachbarschaften keine unlösbaren Konflikte hervorrufen. Gleichwohl muss bei den weiteren Planungen (insbesondere der Großsporthalle und des Parkhauses) dem Schallschutz der benachbarten Nutzungen besondere Sorgfalt gewidmet werden.
- Ergänzend werden Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Niederschlagwasserrückhaltung festgesetzt. Örtliche Bauvorschriften regeln Anforderungen an Werbeanlagen und die Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Anpassung an die Rahmenplanung gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses verkleinert. Konzeptionelle Planungen für die angrenzenden Bereiche werden in separaten Verfahren entwickelt und vertieft. Eine Schaffung von Planungsrecht für diese Flächen erfolgt nachlaufend.

Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde im laufenden Verfahren von „Kirchheim – Patton Barracks“ an den zwischenzeitlich konkretisierten Nutzungsschwerpunkt angepasst und in „Kirchheim – Innovationspark“ geändert.

3. Verfahrensstand

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung privater und öffentlicher Belange von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten. Die öffentliche Auslegung dient der vollständigen Ermittlung dieses Abwägungsmaterials und versetzt die Gemeinde in die Lage, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan als Satzung die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

3.1. Aufstellungsbeschluss

Am 05.03.2015 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Konversionsfläche „Kirchheim – Patton Barracks“ (Drucksache 0002/2015/BV). Als Ziel der Planung wurde festgehalten, dass der Schwerpunkt auf der Entwicklung innovativer Wirtschaftsflächen liegt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2015 im Stadtblatt bekannt gemacht.

3.2. Frühzeitige Beteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 12.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans haben vom 17.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Von Seiten der Öffentlichkeit ist in diesem Zeitraum eine Äußerung eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch parallel von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die Äußerungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, sind als Anlagen 03 und 04 der Drucksache beigefügt. Die städtebaulich relevanten Äußerungen dienen als Grundlage für die Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans (siehe Anlage 05 zur Drucksache).

3.3. Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Informationen

Die dem Beschlussvorschlag der Verwaltung angefügte Tabelle auf Seite 2.1 enthält einen Überblick über die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen.

3.4. Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Stadtblatt werden die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden parallel um Stellungnahme gebeten.

Dieser Beteiligungsschritt dient der umfassenden Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange, die vor dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gegen- und untereinander abgewogen werden.

Nach Abschluss der Offenlage können Bauvorhaben gemäß Paragraph 33 Baugesetzbuch bereits vor dem Satzungsbeschluss genehmigt werden, wenn davon auszugehen ist, dass sie den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans nicht entgegenstehen, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß Paragraph 8 Absatz 3 Baugesetzbuch durchgeführt.

3.5. Beteiligung des Bezirksbeirats Kirchheim

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 27.01.2015 beteiligt.

Der Bezirksbeirat Kirchheim wird im Rahmen zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 24.10.2017 beteiligt.

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 nachfolgenden 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
		Begründung: Der Bebauungsplan dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die zivile Nachnutzung einer aktuell großflächig versiegelten und untergenutzten Konversionsfläche.
		Ziel/e:
AB 3		Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
AB 7		Innovative Unternehmen ansiedeln
		Begründung: 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:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf der Planzeichnung
02	Entwurf der Begründung einschließlich des Umweltberichts
03	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
04	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
05	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
06	Städtebauliches Konzept (Rahmenplanung)