

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0034/2019/BV

Datum:
11.02.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	26.02.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	20.03.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.03.2019	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 überarbeiteten 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 21.01.2019, zu und beschließt gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die erneute 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

Der Gemeinderat beschließt, dass Stellungnahmen gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans	9.667,91
• Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens	1.820,70
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Teilhaushalt Konversion	11.488,61
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Auf Grundlage der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen und in Anpassung an konkretere Planungen sollen im Entwurf des Bebauungsplans Änderungen vorgenommen werden. Der Bebauungsplan ist gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Baugesetzbuch erneut auszulegen, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut einzuholen.

Begründung:

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Kirchheim – Innovationspark im „stadtblatt“ am 13.12.2017 lagen die Unterlagen vom 21.12.2017 bis 31.01.2018 öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen dieser Beteiligung nach Paragraph 3 Absatz 2 und Paragraph 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vorgebrachten Anregungen und Einwendungen sind in der Anlage 03 zur Drucksache dargestellt. Sie dienen als Grundlage für die Überarbeitung des Entwurfs, der nun gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegt werden soll.

Zudem liegen für einzelne Vorhaben bereits konkretere Planungen vor, die Anpassungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfordern. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung und der Begründung farbig hervorgehoben.

Der Bezirksbeirat Kirchheim hatte im Beratungslauf der Vorlage zur Offenlage des Entwurfs eine Stellungnahme abgegeben, in der verschiedene Kritikpunkte am Entwurf vorgetragen wurden. Die Erläuterungen zu den darin vorgebrachten Punkten sind unter Punkt 2 der Anlage 03 zur Drucksache enthalten.

2. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

2.1. Baufelder zwischen Rudolf-Dieselstraße und ehemaligem Bahndamm

Im Rahmen der Anfang 2018 stattgefundenen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde seitens des Eigentümers der Flächen nördlich des ehemaligen Bahndamms angeregt, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an drei vorliegende und zwischenzeitlich weiterentwickelte Baukonzepte anzupassen. Die Festsetzungen der Baufenster und zur Höhenentwicklung werden in der Überarbeitung des Entwurfs entsprechend geändert. Die geplante Fußwegebeziehung zwischen Bahndamm und Rudolf-Diesel-Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

2.2. Gemeinbedarfsflächen

Der Festsetzung des Baufensters für die Großsporthalle lag ursprünglich die in der Rahmenplanung vorgeschlagene Orientierung zugrunde. In der vertiefenden Planung des Bauvorhabens und der zugehörigen Freiräume ergaben sich hinsichtlich der Besucherführung, der damit verbundenen Lärmemissionen und der Beispielbarkeit bei Großveranstaltungen Zwänge, die durch eine Drehung des Hauptbaukörpers gelöst werden können. Der Haupteingangsbereich der Halle orientiert sich nun mit einem Vorplatz zur Speyerer Straße, der Tiefhof für die Anlieferung liegt zwischen Sporthalle und Parkhaus. Auf die Festsetzung eines Baufensters wird in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs verzichtet um die geänderte Orientierung der Halle planungsrechtlich abzusichern. Die mit der aktuellen Planung der Großsporthalle verbundenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend angepasst.

Analog wird für das Parkhaus auf die Festsetzung eines Baufensters verzichtet. Die Entwurfsplanung des Parkhauses hat zudem eine Anpassung der Höhenfestsetzung ergeben, damit die im Parkhaus unterzubringenden zentralen Versorgungsanlagen der Stadtwerke innerhalb der Kubatur integriert werden können.

Die ehemaligen Stallungen und die Chapel werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Quartierszentrum“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden präzisiert. Das Baufenster für die Stallungen wird vergrößert, um untergeordnete bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

2.3. Baugebietsumgriffe im Bereich der Bestandsgebäude

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs wurden 2018 zwei Gebäude an künftige Nutzer veräußert.

Das Baufeld G5 mit dem Bestandsgebäude 107 wurde vom Freundeskreis Deutsch-Amerikanisches Institut e. V. zur Errichtung einer Bildungseinrichtung, des Begeisterhauses, erworben. Nach Beschreibung des Vorhabenträgers wird das Begeisterhaus eine Bildungseinrichtung, die sich den Herausforderungen stellt, die sich durch die technologische, digitale Revolution sowohl für die Gesellschaft wie für jeden einzelnen Menschen ergeben. Als eine Art „Maker-Space“ – einem Ort, in dem die technische Infrastruktur für die Entwicklung neuer Ideen und Produkte zur Verfügung steht – soll das Haus zudem Kommunikationspunkt für Unternehmen im Heidelberg Innovation Park werden.

Das vormals als Flüchtlingsunterkunft genutzte Bestandsgebäude 103 wurde an einen regionalen Immobilienentwickler mit Erfahrungen bei der Entwicklung von IT-Immobilien und IT-Parks veräußert. Als Bestandshalter wird der neue Eigentümer das Gebäude kurzfristig sanieren, um für das Heidelberger IT-Unternehmen ameria als erste Firmenansiedlung im Heidelberg Innovation Park ab April 2019 Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können. Weitere Nutzer, wie das Amt für Digitalisierung und Informationsverarbeitung und die Digitalagentur werden sukzessive folgen. Langfristig soll das Gebäude kostengünstige Mietflächen für Start-Ups und Gründer im Heidelberg Innovation Park zur Verfügung stellen.

Die Abgrenzungen der Baugebiete werden entsprechend der veräußerten Grundstücke angepasst.

2.4. Höhenfestsetzungen an der Speyerer Straße

Für die nördlich des Parkhauses an der Speyerer Straße gelegenen Baugebiete werden die Höhenfestsetzungen entsprechend der in der Rahmenplanung vorgesehenen Höhenentwicklung korrigiert.

2.5. sonstige Anpassungen

Geringfügige Anpassungen der Planzeichnung wurden auf Grundlage aktueller Entwurfsplanungen für die Straßen vorgenommen. Nach einem aktuellen Aufmaß der Bestandsbäume wurden die Standorte in der Planzeichnung aktualisiert.

Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet und an die aktuellen Sachstände angepasst.

3. erneute öffentliche Auslegung der Unterlagen

Bei Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs ist gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Baugesetzbuch der Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen, die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung sollen neben dem überarbeiteten Entwurf auch die bereits in der ersten Offenlage ausgelegten Gutachten erneut ausgelegt werden. Für das

schalltechnische Gutachten liegt eine Fortschreibung vor, die die geänderte Lage der Großsporthalle berücksichtigt.

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten.

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.
AB 3		Ziel/e: 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	Planzeichnung in der Fassung vom 21.01.2019
02	Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 21.01.2019
03	Erläuterung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
04	Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens vom 17.01.2019