

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0146/2019/BV**

Datum:  
24.04.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan  
Pfaffengrund - Stadtwerke-Gelände an der  
Eppelheimer Straße**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	14.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	27.06.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Städtebaulichen Vertrages zu:*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Teils des Stadtwerkegeländes im Pfaffengrund nördlich der Eppelheimer Straße hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der zu schließende Städtebauliche Vertrag ist Voraussetzung für den Beschluss über den Bebauungsplan.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Stadtwerke Netze GmbH und die Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH sind Eigentümer einzelner Flurstücke auf einer Fläche zwischen Hans-Bunte-Straße, Henkel-Teroson-Straße und Eppelheimer Straße im Heidelberger Stadtteil Pfaffengrund. Teile des Stadtwerke-Areals wurden in den vergangenen Jahren für andere Nutzungen wie zum Beispiel zum Bau eines Bau- und Gartenmarktes, eines Firmengebäudes für Sanitäts-, Orthopädie- und Rehathechnik, sowie eines neuen Feuerwehrgebäudes verkauft.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Teils des Stadtwerkegeländes im Pfaffengrund nördlich der Eppelheimer Straße hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Die Fläche des geplanten Bebauungsplans umfasst den südlichen Teil des Stadtwerkegeländes, mit der Fläche des ehemaligen Gasspeichers im Osten, eines sich an den Gasspeicher in westlicher Richtung anschließenden bereits an die adviva GmbH verkauften Grundstücks, einer südwestlich angrenzenden parkartigen Grünfläche, ein Wohnhaus mit Gartengrundstück, einer überdachten Abstellfläche sowie einen Teil einer Gewerbehalle mit umgebenden, überwiegend versiegelten Flächen im Westen des Gebietes.

### **2. Planungen der Stadtwerke**

Ziel der Stadtwerke ist es, die betriebsnotwendigen Flächen neu zu ordnen und das Firmengelände durch erhebliche Investitionen in den Bau eines Gaskraftwerkes und eines Wärmespeichers zu einem Energiepark umzuwandeln. Das Gelände soll für die Bürgerinnen und Bürger als „Energiepark“ sichtbar und erlebbar werden. Die Umsetzung der Energiekonzeption Heidelberg und die Erreichung der gemeinsamen Klimaschutzziele der Stadt und der Stadtwerke stehen im Vordergrund des Vorhabens.

### **3. Planungen der Stadt Heidelberg**

Die Fläche bietet sich außerdem für den Ausbau des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Pfaffengrund an. Die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gelegenen nicht betriebsnotwendigen Flächen sollen, wegen der Nähe zum Wohngebiet Pfaffengrund und zur Bahnstadt, für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben genutzt werden. Die mit den potentiellen Gewerbeansiedlungen zu schaffenden notwendigen Stellplätze sollen zunächst auf einem ebenerdigen Parkplatz mit bis zu circa 130 Stellplätzen untergebracht werden.

### **4. Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die Nutzung bestehender öffentlicher Erschließungsstraßen. Auf dem Gelände selbst befindet sich zwischen der Hans-Bunte-Straße und der Eppelheimer Straße eine interne Betriebsstraße, die im Eigentum der Stadtwerke Netze GmbH steht. Zur Erreichbarkeit des Areals wird ein Teil dieser Betriebsstraße dem öffentlichen Verkehr durch Widmung zugänglich gemacht. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von und zu der Eppelheimer Straße. Ein Verkauf des Straßengrundstücks an die Stadt ist nicht vorgesehen.

## **5. Regelungen des Städtebaulichen Vertrags**

Der zu schließende Städtebauliche Vertrag ist Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplanes, da Natur- und Artenschutzrechtliche Belange, sowie Fragen der Erschließung vor dem Beschluss über den Bebauungsplan geregelt werden müssen. Im Vertrag werden über den Bebauungsplan hinausgehende Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie der Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH getroffen. Regelungsinhalte sind insbesondere:

### **5.1. Öffentlicher Zugang/Erschließung**

Um einen öffentlichen Zugang des Geländes zu ermöglichen, wird ein Teilabschnitt der internen Betriebsstraße öffentlich gewidmet. Des Weiteren wird die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie die Erhaltung und Instandhaltung der Straßenbeleuchtung geregelt.

### **5.2. Energiekonzept**

Die Umsetzung der Energiekonzeption und die Erreichung der gemeinsamen Klimaschutzziele der Stadt und der Stadtwerke sind wichtige Bestandteile des Vorhabens. Daher erfolgt die Wärmeversorgung durch Fernwärme. Eine Nutzung von Solarenergie ist zulässig und gewünscht. Der Bau des Wärmespeichers erfolgt gemäß einer der spezifischen Nutzung des Speichers angepassten Energiekonzeption (siehe Anlage 1.5 zum Vertrag).

### **5.3. Begrünung und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Eingriffe werden Bepflanzungen der umliegenden Straßen mit Bäumen, extensive Dachbegrünungen und die Anbringung verschiedener Nistkästen/ Nisthilfen in ausreichender Anzahl vorgenommen. Des Weiteren werden die im zukünftigen Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot belegten Flächen mit kräuterreichen Pflanzmischungen bepflanzt.

## 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:

SL12 + Stärkere Funktionsmischung

SL13 + Dichtere Bauformen

SL11 + Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern

**Begründung:**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtwerkegeländes im Pfaffengrund

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

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Städtebaulichen Vertrages <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage 1.1 des Vertrages, Lageplan
03	Anlage 1.2 des Vertrages, Teilflächenplan
04	Anlage 1.3 des Vertrages, Bebauungsplanentwurf
05	Anlage 1.4 des Vertrages, Darstellung des Wärmespeichers <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
06	Anlage 1.5 des Vertrages, Energiekonzept Wärmespeicher <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>