

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 03. Juli 2019

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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• 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.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2019

7 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Pfaffengrund – Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer Straße Beschlussvorlage 0146/2019/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und führt kurz in das Thema ein. Er stellt die Frage nach Befangenheit, eine Meldung erfolgt nicht.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz,

- Die Herstellung ebenerdiger Stellplätze stelle einen hohen Flächenverbrauch dar. Warum werde kein Parkhaus gebaut? Die Anzahl der Parkplätze erscheine zu hoch.
- Auf welcher Basis sei der Stellplatzbedarf ermittelt? Habe die Grundstückseigentümergegen Anstrengungen unternommen, die Stellplatzzahl zu reduzieren?

Erster Bürgermeister Odszuck und Frau Ott vom Stadtplanungsamt erläutern, dass der Bebauungsplan noch zu entwickelnde Bauflächen ausweise, für die die spätere Nutzung noch nicht konkret feststehe. Die Anzahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze ergebe sich im Rahmen der späteren Bebauung. Die Grundstückseigentümerin decke zunächst den erkennbaren Bedarf und halte sich die Möglichkeit offen, an dieser Stelle später ein Parkhaus zu errichten. Stellplätze würden durch die Stadtwerke GmbH in der Regel so hergestellt, dass sie die Flächen nicht versiegeln.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Mumm, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Wetzels, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

- Es werde eine Aufschlüsselung der Stellplatzberechnung und Begründung des Bedarfs gewünscht.
- Es werde eine Stellungnahme zu einer möglichen Reduzierung der Stellplätze auf das Mindestmaß gewünscht.
- Der Klimanotstand betreffe auch das Stadtwerkegelände, man solle auch hier auf Begrünung, Flächenverbrauch, Förderung des ÖPNV achten.
- Der Grundstückseigentümer beabsichtige zunächst seinen Mindestbedarf zu bauen und bei Bedarf später ein Parkhaus, das sei nachvollziehbar. Eine Verzögerung des Verfahrens durch eine eventuell erforderlich weitere Offenlage solle vermieden werden.
- Der Bebauungsplan soll den Bau eines Parkhauses festsetzen. Ein entsprechender Antrag werde bis zur Sitzung des Gemeinderats überlegt.

Erster Bürgermeister Odszuck sagt zu, den Grundstückseigentümergegen bis zur Sitzung des Gemeinderates um eine Aufschlüsselung und Begründung der Stellplatzberechnung zu bitten.

Stadtrat Steinbrenner stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung:**

Die Vorlage soll ohne Beschlussempfehlung an den Gemeinderat gegeben werden.

Mehrere Stadträtinnen und Stadträte unterstützten den Antrag. Stadträtin Dr. Schenk spricht sich dagegen aus, die Vorlage ohne Votum weiterzugeben. Man könne inhaltlich trotzdem entscheiden.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung** zur Abstimmung:

Die Vorlage soll ohne Beschlussempfehlung an den Gemeinderat gegeben werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 07:02:01 Stimmen

gezeichnet

Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2019:

7 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Pfaffengrund – Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer Straße Beschlussvorlage 0146/2019/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die Beantwortung des Arbeitsauftrages aus dem Bau- und Umweltausschuss vom 14.05.2019 (siehe Anlage 7 zur Drucksache). Auf die Beantwortung geht Erster Bürgermeister Odszuck kurz ein.

Stadtrat Steinbrenner erläutert, Intention sei gewesen, einen Grünflächenanteil auch in diesem Bereich dauerhaft zu sichern. Er appelliert an die Vorbildfunktion des Stadtwerkekonzerns und möchte den Wunsch des Gemeinderates zum Ausdruck bringen, wenn die provisorischen Maßnahmen aufgegeben werden, danach mehr Grünflächen zu realisieren, damit Bäume gepflanzt werden können.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner nimmt den Wunsch mit, dort zukünftig einen möglichst hohen Begrünungsfaktor aus Klimaschutzgründen zu erreichen.

Stadträtin Dr. Schenk meint in Bezug auf die Äußerungen von Stadtrat Steinbrenner, es sei vielleicht Wunsch der Grünen-Fraktion, im Vorfeld schon vieles festzulegen, aber es sei nicht unbedingt Wunsch des gesamten Gemeinderates. Vieles sei schon sehr gut von der Stadtverwaltung berücksichtigt worden. Immerhin handle es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Städtebaulichen Vertrages zu.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Enthaltung 3

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 Reha-technik, 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 Stadtwirkegeländes im Pfaffengrund

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Städtebaulichen Vertrages (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
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 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
06	Anlage 1.5 des Vertrages, Energiekonzept Wärmespeicher (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
07	Beantwortung des Arbeitsauftrages aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)