

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0241/2020/BV

Datum:
02.07.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Kirchheim – Innovationspark
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	15.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch als Satzung. Die Begründung (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch wird beschlossen.

Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Verfahrensbetreuung (Büro Piske)	82.131,78
• Schalltechnische Untersuchung (WSW + Partner)	8.377,96
• Artenschutzrechtliche Untersuchung (GefaÖ GmbH)	14.116,49
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Teilhaushalt Konversion	104.626,23
Folgekosten:	
• Die Abschätzung der Folgekosten kann dem Kapitel 8.3 der Begründung (Anlage 04 zur Drucksache) entnommen werden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Nach Abschluss der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Kirchheim – Innovationspark“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 15.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 15.07.2020

1 **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Kirchheim – Innovationspark hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss Beschlussvorlage 0241/2020/BV**

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg bringt den als Tischvorlage verteilten **Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Anlage 05 zur Drucksache 0241/2020/BV) in die Diskussion ein und begründet diesen:

Wir beantragen, dass - abweichend von den Abwägungsvorschlägen - folgende Stellungnahmen (siehe Anlage 01 zur Drucksache 0241/2020/BV) berücksichtigt und ergänzt werden:

1.2.5.6) die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze soll mittels Satzung von vorne herein eingeschränkt werden. Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigem Belag versehen oder mit einer PV-Anlage überdacht werden.

1.2.9.4) zur Erhöhung der Biodiversität sollen insektenfreundliche Blühflächen angelegt werden; Fassaden sollen zu einem Drittel begrünt werden, mit Bodenanschluss für die Kletterpflanzen.

1.4.5.2) die dreieckige Fläche östlich des Exerzierplatzes muss als Grünfläche mit Baumbestand gesichert werden. Es darf keine Umwandlung in Stellplätze oder Tiefgarageneinfahrten stattfinden.

Wir beantragen außerdem eine Darstellung der vorhandenen Bäume, eingemessen im GIS-System, mit Höhe und Umfang der Krone, Nennung von Gattung, Art und eventuell Sorte und Vitalität

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erläutert zum letzten Punkt des Antrages, dass alle Bäume die der Baumschutzsatzung unterworfen seien, sowieso erfasst werden müssten. Er sagt zu, dass die Bäume im GIS-System aufgenommen werden, so dass diese dann auch im Bebauungsplan enthalten seien.

Bezüglich der anderen Punkte des Antrages weist Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner darauf hin, dass diese eine neue Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erforderlich machen würden. Dies würde eine enorme Zeitverzögerung bedeuten. Die gewünschten Punkte könnten jedoch auch außerhalb des Bebauungsplanes über Detail-Satzungen oder Vorgaben beim Verkauf von Grundstücken geregelt werden. Er bitte daher darum, diese Punkte nicht über den Bebauungsplan festlegen zu wollen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Mirow, Stadträtin Dr. Röper, Stadträtin Marggraf und Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Stadtrat Dr. Gradel spricht sich im Namen der CDU-Fraktion gegen den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aus. Gewerbeflächen sollten hoch verdichtet ausgewiesen werden, um dann die Ausgleichsmaßnahmen auf zusammenhängenden Flächen andersorts mit einem wesentlich größeren ökologischen Konto ausweisen zu können. Dies sei auch so in der gemeinderätlichen Klausur besprochen worden. Daher sollte man nun nicht kleinteilig an jedem Baum festhalten.

Stadträtin Dr. Röper bittet, die Punkte, die nach Aussage von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner nicht im Bebauungsplan geregelt werden sollten, von Seiten der Verwaltung aufzunehmen und zu prüfen, inwiefern diese im weiteren Entwicklungsverlauf berücksichtigt werden können.

Stadträtin Mirow, Stadträtin Marggraf und Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz sprechen sich für den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aus. Die Stellungnahme der CDU-Fraktion könne nicht nachvollzogen werden. Die beantragten Punkte seien schon mehrfach diskutiert worden und stellten sinnvolle Ergänzungen dar. Zudem würde durch die beantragten Punkte kein Quadratmeter weniger Gewerbefläche entwickelt. Möglicherweise könnte man darauf verzichten, da Vieles sowieso gemacht werde. Manchmal brauche es aber einfach nochmal eine Bestätigung, dass Dinge auch tatsächlich Beachtung fänden.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz spricht sich ergänzend ausdrücklich für den Erhalt der Bäume aus. Zudem teilt er mit, er werde dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht zustimmen, da auf den Konversionsflächen aus seiner Sicht grundsätzlich zu viel Gewerbeflächen und zu wenig Wohnflächen ausgewiesen würden.

Erster Bürgermeister Odszuck geht nochmal auf die Wahl der Mittel ein, mit denen man bestimmte Dinge erreichen könne. Er betont, viele Punkte könnten über Verträge oder über die Bauberatung geregelt werden. Die Punkte im Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen seien inhaltlich nicht sehr weit von dem entfernt, was die Verwaltung sowieso bereits beachte. Die wesentlichen Bäume seien beispielsweise auch bereits jetzt schon im Bebauungsplan eingezeichnet.

Weiter führt er aus, der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen würde bedeuten, dass man aktuell keinen Bebauungsplan habe, auf dessen Grundlage man Vorhaben genehmigen könne. Im schlimmsten Fall müsste man Genehmigungen nach §34 Baugesetzbuch erteilen, was möglicherweise unerwünschte Auswirkungen nach sich ziehen würde. Er bittet daher darum, heute dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen. Für die im Antrag gewünschten Festlegungen werde man andere Mittel zur Umsetzung finden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt abschließend den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit der Maßgabe der zugesagten Arbeitsaufträge zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag des Konversionsausschusses (Arbeitsaufträge **fett** dargestellt):

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch als Satzung. Die Begründung (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch wird beschlossen.

Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung.

Folgende Arbeitsaufträge werden festgehalten:

Die im Bebauungsplan-Bereich befindlichen Bäume werden eingemessen und im GIS-System sowie im Bebauungsplan dokumentiert.

Die Verwaltung wird folgende Punkte in der weiteren Entwicklung berücksichtigen:

- **Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze soll eingeschränkt werden. Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigem Belag versehen oder mit einer Photovoltaik-Anlage überdacht werden.**
- **Zur Erhöhung der Biodiversität sollen insektenfreundliche Blühflächen angelegt werden; Fassaden sollen zu einem Drittel begrünt werden, mit Bodenanschluss für die Kletterpflanzen.**
- **Die dreieckige Fläche östlich des Exerzierplatzes soll als Grünfläche mit Baumbestand gesichert werden. Es soll keine Umwandlung in Stellplätze oder Tiefgarageneinfahrten stattfinden.**

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Nein 1 Enthaltung 2

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

10 **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Kirchheim – Innovationspark hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0241/2020/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Befangenheit wird nicht angezeigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die durch Arbeitsaufträge geänderte Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses vom 15.07.2020.

Da es keinen Aussprachebedarf von Seiten des Gemeinderates gibt, ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner direkt die Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsaufträge **fett** dargestellt):

Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchheim – Innovationspark“ (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch als Satzung. Die Begründung (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch wird beschlossen.

Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung.

Folgende Arbeitsaufträge werden festgehalten:

Die im Bebauungsplan-Bereich befindlichen Bäume werden eingemessen und im GIS-System sowie im Bebauungsplan dokumentiert.

Die Verwaltung wird folgende Punkte in der weiteren Entwicklung berücksichtigen:

- **Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze soll eingeschränkt werden. Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigem Belag versehen oder mit einer Photovoltaik-Anlage überdacht werden.**
- **Zur Erhöhung der Biodiversität sollen insektenfreundliche Blühflächen angelegt werden; Fassaden sollen zu einem Drittel begrünt werden, mit Bodenschluss für die Kletterpflanzen.**

- **Die dreieckige Fläche östlich des Exerzierplatzes soll als Grünfläche mit Baumbestand gesichert werden. Es soll keine Umwandlung in Stellplätze oder Tiefgarageneinfahrten stattfinden.**

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 1 Enthaltung 1

Begründung:

1. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte bot sich der Stadt Heidelberg die Chance, die über das Stadtgebiet verteilten, aber vom umgebenden Stadtkörper isolierten militärischen Liegenschaften einer Nachnutzung zuzuführen, diese Areale für die Stadtgesellschaft zugänglich zu machen und eine städtebauliche Neuordnung im Sinne der Innenentwicklung umzusetzen. Die ehemaligen Patton Barracks eigneten sich aufgrund ihrer Lage an der Speyerer Straße der vergleichsweise wenig schutzbedürftigen Umgebung und der Nachbarschaft zum Technologiepark der Bahnstadt in besonderem Maße für die Entwicklung als Innovationspark.

Das vom Büro Hosoya Schaefer Architects und dem Landschaftsarchitekturbüro agence ter erarbeitete städtebauliche Konzept für den Innovationspark schafft mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Baumassen die Grundlage für die Ansiedlung von Firmen in allen Phasen der Unternehmensentwicklung; von Bestandsgebäuden, in denen kleinere Unternehmen günstige Bedingungen für ihre Startphase finden, bis hin zu größeren Neubauoptionen für finanzstarke, global agierende Firmen reicht das Spektrum dieses Angebots. Differenzierte und attraktive Freiräume werden mit den angrenzenden Stadträumen vernetzt und dienen den Nutzern des Innovationsparks, der Nachbarschaft und der allgemeinen Öffentlichkeit als Orte des Austauschs. Als Sonderbaustein des Innovationsparks entsteht auf dem Areal eine Großsporthalle, die dem Schul- und Vereinssport dient, aber auch größere Sport- und Kulturveranstaltungen ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion der ehemaligen Patton Barracks und des Motorpools geschaffen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

2. Verfahren

Mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Konversion der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Patton Barracks / Motorpool“ (siehe Drucksache 0002/2015/BV), beschloss der Gemeinderat, dass der Schwerpunkt auf der Entwicklung innovativer Wirtschaftsflächen liegen soll. In der Folge wurde in einem mehrstufigen, dialogischen Planungsprozess die Rahmenplanung für das Areal entwickelt und vom Gemeinderat mit der Drucksache 0071/2017/BV beschlossen.

Der auf der Rahmenplanung aufbauende Vorentwurf für den Bebauungsplan lag vom 17.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2017 von der Planung unterrichtet.

Die im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen dienten der Ermittlung der wichtigen Informationen für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs, der nach dem Beschluss des Gemeinderats am 16.11.2017 (siehe Drucksache 0321/2017/BV) vom 21.12.2017 bis einschließlich 31.01.2018 öffentlich auslag. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.12.2017 angeschrieben und am Verfahren beteiligt.

Notwendige Anpassungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erforderten eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und eine erneute Auslegung und Beteiligung zu diesem. Diese wurde nach dem entsprechenden Beschluss durch den Gemeinderat (siehe Drucksache 0034/2019/BV) im Frühjahr 2019 durchgeführt.

In der überarbeiteten Entwurfsfassung konnten die Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen weitgehend berücksichtigt werden. Nicht gefolgt wurde den Einwendungen bezüglich eines mit einer Lagerhalle bebauten und als Parkplatz genutzten Grundstücks südlich des Bahndamms, dessen Nutzung den Zielen des städtebaulichen Konzepts widerspricht. Der Bauungsplan setzt mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche das städtebauliche Konzept um, gemäß dem die südlich an den Bahndamm angrenzenden Flächen als öffentlicher Park entwickelt werden sollen. Dieser Park beinhaltet auch Fuß- und Radwege, die an den stadtteilübergreifenden Radweg auf dem ehemaligen Bahndamm anbinden und somit dem Ausbau des gesamtstädtischen Fuß- und Radwegenetzes dienen. Dazu soll die gesamte Böschung des ehemaligen Bahndamms neu modelliert und gestaltet werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Aufgabe der derzeitigen Nutzung des weitgehend versiegelten Flurstücks und dessen Erwerb durch die Stadt erforderlich. Mit dem Eigentümer des Flurstücks werden Ankaufsverhandlungen geführt, die aktuell noch nicht abgeschlossen sind. Die ausführliche Auseinandersetzung mit den in der Stellungnahme vorgebrachten Belangen ist unter Punkt 1.1.2 in Anlage 01 zur Drucksache enthalten.

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde in den Beratungen zum Aufstellungsbeschluss und zu den Beschlüssen der öffentlichen Auslegungen beteiligt.

3. Abwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu trägt die planende Gemeinde in einem ersten Schritt alle Belange zusammen, die nach Lage der Dinge abwägungsrelevant sind. Das Abwägungsmaterial wird durch die Erkenntnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraph 4 Baugesetzbuch ergänzt. Hierzu zählt auch das berechnete Interesse eines Eigentümers an der Aufrechterhaltung einer genehmigten Nutzung.

In einem zweiten Schritt muss die planende Gemeinde die betroffenen öffentlichen und privaten Belange gewichten und zueinander in Verhältnis setzen. Bei objektiver Gewichtigkeit kann es im Einzelfall zu einem Zielkonflikt geraten, wenn die Berücksichtigung eines Belanges die Beeinträchtigung eines anderen zur Folge hat. Dies ist hier der Fall. Für die Stadt Heidelberg hat die zivile Anschlussnutzung der brachgefallenen Militärliegenschaft und damit die Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, die Ansiedlung zukunftsfähiger Technologien und die damit eingehende Schaffung von Arbeitsplätzen, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung, sowie die stadtteilübergreifende Vernetzung durch Förderung des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung ein höheres Gewicht gegenüber dem berechtigten privaten Belang des Eigentümers. Hiermit bringt die Stadt zum Ausdruck, wie und in welcher Richtung sie sich ihre geordnete städtebauliche Entwicklung vorstellt.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind in Anlage 02 zur Drucksache zusammengestellt.

Die Anlage 01 zur Drucksache enthält die Abwägungsvorschläge der Verwaltung.

4. **Satzungsbeschluss**

Nach der erneuten Offenlage des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung.

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 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	+	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	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Fassung vom 18.06.2020) (Nur digital verfügbar)
02	Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den Planentwürfen (Nur digital verfügbar)
03	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 18.06.2020)
04	Begründung zum Bebauungsplan (Fassung vom 18.06.2020) (Nur digital verfügbar)
05	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 14.07.2020 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 15.07.2020)