

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 10.11.2021

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
GR 146/2021	Herr Tisch Herr Konrad	023.5; 641.41:8600	TUPV 25.06.2019 TUPV 03.12.2019 TUPV 02.03.2021 GR 23.03.2021 TUPV 11.05.2021 TUPV 16.11.2021

TOP-Nr.: 3.

BETREFF

Bebauungsplan "HDM Digital Campus" - Frühzeitige Beteiligung

(Teile der Anlage werden aufgrund des Umfangs lediglich elektronisch eingestellt.)

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel für den Bebauungsplan sind im Haushalt vorhanden.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB auf Basis des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „HDM Digital Campus“.



SACHVERHALT

Im Rahmen ihrer Neuausrichtung beabsichtigt die Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM) Flächen am Standort des Stammwerks in Wiesloch/Walldorf durch geeignete Verdichtungsmaßnahmen optimiert zu nutzen und freiwerdende Teilflächen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Nach einem standortinternen Verlagerungs- und Optimierungsprozess werden neben Flächen mit Hallen und Bürogebäuden auch Parkplatzflächen im Norden des Werksgeländes für entsprechende gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Auf den Flächen soll auf einem größeren Teil ein anspruchsvolles gewerbliches Technologie-Quartier als „Heidelberg Digital Campus“ entstehen. Das zu beplanende Areal der HDM befindet sich am südöstlichen Rand der Walldorfer Gemarkung, wobei diese genannten Teilflächen sowohl auf der Gemarkung Walldorf als auch auf der Gemarkung Wiesloch liegen. Es ist erforderlich, für die zu überplanenden Bereiche Bebauungspläne aufzustellen, da die Neuplanungen nicht im Rahmen des bestehenden Baurechts umsetzbar sind. Dabei ist dies wesentlich und notwendig, um zukünftig einen ausreichend großen Spielraum für weitere Umstrukturierungen im Bereich des Werksgeländes sicherzustellen und um die mit der Entwicklung der Flächen verbundenen verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen bewältigen zu können. Dies betrifft einen Bereich von ca. 3,6 ha auf Walldorfer Gemarkung und einen Bereich von ca. 43 ha auf Wieslocher Gemarkung. Dabei ist es Ziel das Planungsrecht gemarkungsübergreifend zu entwickeln und als Bebauungspläne für die beiden Kommunen möglichst parallel und zeitgleich aufzustellen.

Sachstand Verfahren:

Über das Gesamtvorhaben und die vorgesehene Entwicklung wurde erstmals im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 25. Juni 2019 im Grundsatz informiert. In der zweiten Jahreshälfte 2019 wurde ein städtebauliches Workshopverfahren zum „Digital Campus“ für die Flächen durchgeführt, welches die Grundlagen für eine künftige Bebauung entwickeln und aufzeigen sollte. Aus diesem Prozess war ein Entwurf zu einem Rahmenplan erarbeitet worden, welcher in der Sitzung des TUPV am 03.12.2019 vorgestellt wurde. Aufbauend auf diesem Ergebnis hat das Büro AS+P in Beauftragung von der HDM die Ausarbeitung der Fortführung des Rahmenplans und die Entwicklung des Bebauungsplanes fortgeführt.

Im Gemeinderat vom 23.03.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „HDM Digital Campus“ gefasst. Im Rahmen der Sitzung des TUPV vom 11.05.2021 wurde die Weiterentwicklung des Rahmenplanes (Anlage 7) aufgezeigt, welcher als Grundlage für die Erstellung des B-Plans dient. Der Ausschuss hat sich auch in dieser Sitzung für eine Reduzierung des Planungsumgriffs gegenüber dem Stand des Aufstellungsbeschlusses ausgesprochen. Seither wurde an den Grundzügen des Bebauungsplanes und an den dazu benötigten Fachgutachten gearbeitet.

Am 17.06.2021 fand ein Scopingtermin zum Verfahren auf Basis der Rahmenplanung und der ersten Informationen zum Bebauungsplan mit Trägern der öffentlichen Belange (TÖB) statt. Hierbei konnten die notwendigen Themen und Untersuchungsumfänge frühzeitig abgestimmt

werden. Damit wurde es ermöglicht, zügig ergänzende noch nicht beachtete Aspekte in den Vorentwurf zum Bebauungsplan einarbeiten zu können. Mit dieser ersten Runde der Behördenbeteiligung ist eine Erstinformation und frühzeitige Rückmeldung durch die Behörden und Beteiligten TÖBs erfolgt. Auch auf Basis dieser Hinweise wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt, der jedoch in den weiteren Planungsschritten noch weiter konkretisiert und ausgearbeitet werden muss. Mit dem nun vorliegenden Vorentwurfsstand zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Frühzeitige Beteiligung:

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ggf. unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung liegt insbesondere darin, dem Plangeber die notwendigen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detailierungsgrades zu verschaffen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann parallel durchgeführt werden (§ 4 a Abs. 2 BauGB). In dieser ersten Stufe der Beteiligung kann die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert werden. Dies soll auch im Rahmen des Verfahrens nun erfolgen. Hierzu werden die Pläne öffentlich in beiden Kommunen ausgelegt. Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit die Planunterlagen bei der Verwaltung oder im Internet einzusehen und sich über die Planungsabsichten zu informieren. Gehen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein, werden diese geprüft, bei der weiteren Planung berücksichtigt oder im Zuge der Abwägungsprozesse einbezogen.

Die Beteiligungsphasen der frühzeitigen Beteiligung sollen voraussichtlich am 06.12.2021 in beiden Städten beginnen. Der Zeitraum der Beteiligungen beträgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben mind. 30 Tage. Aufgrund der Größe des Plangebiets und der Komplexität sowie der Feiertage wird der Beteiligungszeitraum voraussichtlich um zwei Wochen bis Mitte Januar verlängert werden. Zusätzlich ist eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit für den 13.12.2021 um 18 Uhr auf dem Werksgelände der HDM gemeinsam für die Walldorfer als auch Wieslocher Bürger geplant.

Vorentwurf:

Inzwischen liegt nun ein erster Vorentwurf des Bebauungsplanes vor, der vom Büro AS+P GmbH, Frankfurt entwickelt wurde, mit dem in die frühzeitige öffentliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gegangen werden soll. Die wesentlichen Elemente des Bebauungsplanes und seine Grundzüge liegen dabei in einem ersten Entwurfsstand vor, sodass durch die beteiligten Gruppen entsprechende Rückmeldungen gegeben werden kann. Die Unterlagen und deren Inhalte werden jenseits der erkennbaren Grundzüge im Zuge des weiteren Verfahrens noch präzisiert und inhaltlich auch noch differenziert.

Die **Planzeichnung** (Anlage 1) umfasst das Planungsgebiet der beiden Städte, sodass der Rahmen der Gesamtplanung in den B-Plänen der Städte erkennbar wird. Für die Pläne der beiden Städte Wiesloch und Walldorf werden die jeweils anderen Planteile halbtransparent abgedeckt, sodass erkennbar wird welche Festlegungen auf welcher Gemarkung gelten.

Es wird auch versucht, die anderen Teile der Unterlagen zum Bebauungsplan, wie die **Begründung** (Anlage 3) oder auch die **Textlichen Festsetzungen** (Anlage 2) und Örtlichen Bauvorschriften so abzustimmen, dass diese bezogen auf die beiden Planwerke in den Kommunen möglichst identisch und gleichlautend sind. Dies wäre insbesondere in der späteren Handhabung der Pläne von Vorteil und schafft in der Bearbeitung ebenfalls Synergien. Die Festsetzungen in den schriftlichen Teilen des Bebauungsplanes werden im weiteren noch spezifisch differenziert und konkreter abgestimmt.

Ergänzend sind zum Vorentwurf des Planes auch die Sachstände der Gutachten beigelegt. Der **Umweltbericht** des Büros Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Wiesloch zeigt den Sachstand zu den bisherigen Ergebnissen der Umweltprüfung und der Umweltbelange. Ein Schwerpunkt der Betrachtung ist hierbei die Radwegführung entlang der Bahn im „Unteren Wald“ auf Wieslocher Gemarkung. Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung ebenfalls in der Anlage 3 dargestellt.

Die **Verkehrsuntersuchung** nimmt in der ausgearbeiteten Form insbesondere auch die Auswirkungen vom Plangebiet und dessen Anschluss an die Landesstraße L723 in den Blick. Dabei werden auch die verschiedenen Auswirkungen bezüglich dem geplanten Ausbau der L723, wie auch in den Phasen ohne diesen Ausbau aufgezeigt, um die Nachweise für die Auswirkungen aus dem Gebiet zu erbringen. Den Sachstand zum Verkehrsgutachten wurde vom Ingenieurbüro Büro Köhler& Leutwein, Karlsruhe erarbeitet. Ein Vertreter des Büros wird diesen im Rahmen der Sitzung vorstellen. Das Verkehrsgutachten ist in der Anlage 4 angehängt und basiert in Teilen auf den Berechnungen des ganzheitlichen Verkehrskonzepts zum Rahmenplan (Anlage 8) des Büros AS+P. Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens wurden hierzu die Annahmen des Ganzheitlichen Verkehrskonzeptes ebenfalls nochmals gutachterlich überprüft.

Für die festzusetzenden Energiestandards für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist das **Energiekonzept** (Anlage 5) des Büros eböck, Tübingen beigelegt, um den Sachstand zu dieser Thematik aufzuzeigen. Das Energiekonzept berücksichtigt dabei neben den gesetzlichen Mindestanforderungen an dem Gebäude-Energiestandard von Neubauten nach dem Gebäude-Energiegesetz auch die energetischen Anforderungen für Neubaugebiete und Projekte der Stadtentwicklung in Wiesloch. Diese Anforderungen sollen in Absprache der Planungsbeteiligten einheitlich für den gesamten Digital Campus herangezogen werden und somit auch für den Bebauungsplan auf Walldorfer Gemarkung angewandt werden.

Die Auswirkungen aus dem Bebauungsplan auf die klimatische Situation am Standort und im weiteren Umfeld wird über das **Klimagutachten** des Büros Ökoplane, Mannheim dargestellt. Das Klimagutachten ist in der Anlage 6 angehängt.

Am Entwurf zum Gutachten **Schall** wird derzeit noch gearbeitet, da hierzu die jeweiligen Planstände schon eine bestimmte Konkretheit aufweisen müssen, um hierzu gutachterliche Aussagen treffen zu können. Sollten die Unterlagen bis zur Beschlussfassung im Gemeinderat vorliegen, würden diese auch mit in die frühzeitige Beteiligung integriert und mitgenommen, um auch diese Thematik in der frühzeitigen Beteiligung aufzeigen zu können und hierzu Rückmeldungen zu bekommen.

Planungsumgriff/Geltungsbereich:

In der Sitzung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „HDM - Digital Campus“ wurde ein Planungsumgriff zugrunde gelegt, welcher auch Bestandsflächen der HDM teilweise einbezog

hat. Im Rahmen der weiteren Erarbeitung wurde jedoch klar, dass eine solche Erweiterung mit Eingliederung des Bestandes, die zugrundeliegenden und zu beplanenden Flächen immens vergrößern und damit einhergehend auch den Aufwand für den B-Plan deutlich steigern würde.

Daher hatte sich der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 11.05.2021 dafür ausgesprochen diese verringerte Planungsgröße mitzutragen und für das weitere Verfahren zu empfehlen. Durch die Fokussierung auf den Bereich „Digital Campus“ ist es sicherlich möglich, die B-Plan-Entwicklung auf den Kernbereich zu konzentrieren und hier entsprechend in der zeitlichen Umsetzung zielgerichtet voran zu kommen.

Auf Basis der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und zur Abstimmung der Planung mit dem Land Baden-Württemberg, wurde um den Zusammenhang der Planung bezogen auf die verkehrlichen Aspekte zu markieren, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Mitte der L723 im Norden und etwas im Nordwesten ausgedehnt, damit ist die Abwicklung der verkehrlichen Aspekte der Planung und die Berücksichtigung in der Planung der Landesstraße zu verorten. Die neuerliche leichte Erweiterung des Geltungsbereichs erzeugt eine kleine Überschneidung mit dem planfeststellungersetzenden Bebauungsplan „Südumgehung; 1. Änderung“. Im Zuge der Bebauungsplanung und dem Fortschreiten der Planungen an der L723 kann auch der Geltungsbereich gegenüber dem Bereich der Planfeststellung zur Straßenplanung wieder angepasst reduziert werden.

Weiteres Vorgehen

Auf Basis der nun aktuell vorgestellten Vorentwurfsplanung mit dem Stand der Fachgutachten zum Bebauungsplan wird gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach den §§ 3 und 4 BauGB empfohlen. Über die Vorberatung aus dem Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr vom 16.11.2021 wird in der Sitzung berichtet. Auf der Grundlage des Rücklaufs aus diesen Beteiligungsschritten wird der Planentwurf weiter konkretisiert und den beiden Gemeinderäten vorgelegt. Angedacht ist die förmliche Offenlegung im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB noch vor der Sommerpause 2022 durch die Gemeinderäte in Wiesloch und Walldorf beschließen zu lassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „HDM - Digital Campus“ soll Planungsrecht für eine weitere Entwicklung in diesem Bereich der Walldorfer und Wieslocher Gemarkung geschaffen werden. Mit der intensiveren Wiedernutzung dieser Fläche wird die gewerbliche Nutzung im Sinne einer Konversion, ohne Flächeneingriffe in den Außenbereich aktiviert und eine entsprechende gewerbliche Entwicklung ermöglicht.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen