

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 13.07.2023/Ma

Nummer GR 83/2023	Verfasser Herr Konrad Herr Tisch	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV-Vorlage 74/2023
-----------------------------	---	-----------------------------------	--

TOP-Nr.: 9.

BETREFF

B-Plan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee": Billigung der Planung, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

HAUSHALTAUSWIRKUNGEN

Mittel zur Erstellung des Bebauungsplanes sin im Haushalt vorhanden

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB,
2. die Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ und
3. die Durchführung einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine parallele Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.



SACHVERHALT

Anlass der Planung ist das Bauvorhaben „Errichtung einer Kältezentrale mit angrenzender Trafostation“ auf dem Flurstück 10076/1 und 10078/4 des Unternehmens SAP SE. Die Planung zum Bauvorhaben sieht vor, eine Kältezentrale im Bereich bestehender Tennisplätze nordwestlich der Energie- bzw. Wärmezentrale zu realisieren. Der intendierte Vorhaben-standort liegt dabei außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und teilweise in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Für das Bauvorhaben wurde ein Bauantrag gestellt und eine Befreiung bzw. Abweichung für die Überschreitung der Baugrenze mit beantragt. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße Teil 1, 1. Änderung“ von 2011 bzw. des Bebauungsplans „Westlich der Neurottstraße, Teil 1“ aus dem Jahr 1987 kann dem Bauantrag im geplanten Umfang keine Befreiung erteilt werden, sodass für eine rechtssichere Umsetzung des Vorhabens der SAP SE die Überplanung des Gebiets notwendig wird. Dies wird zum Anlass genommen werden, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die rechtskräftigen Festsetzungen basieren auf gesetzlichen Grundlagen aus den 1970er Jahren und stimmen nicht mehr mit der realisierten und künftigen städtebaulichen Entwicklung an der Dietmar-Hopp-Allee überein. Daher ist es aus stadtplanerischer Sicht wichtig, die dortige Entwicklung des Bereichs planerisch geordnet zu begleiten.

Daher soll für den Bereich "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll die im Rahmen der Klimaanpassung geplante Kältezentrale der SAP SE ermöglicht und die vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen möglichst keine wesentlichen Neuversiegelungen aber Nutzungsintensivierungen innerhalb der bestehenden überbaubaren Fläche ermöglicht werden.

Erfordernis der Planung

Gem. § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu regeln. Dabei haben die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vorhaben SAP-Kältezentrale

Für die Realisierung der Planung der SAP SE zur Errichtung einer Kältezentrale im Anschluss an die bestehende Wärmezentrale an der Dietmar-Hopp-Allee wird eine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen notwendig. Insbesondere befindet sich der Vorhabenstandort außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die geplante Kältezentrale befindet sich dabei lediglich in Teilen innerhalb der festgesetzten Fläche für eine als Nebenanlage im Bebauungsplan

1987 festgesetzte Halbtiefgarage. Weiter befinden sich wesentliche Teilfläche der Kältezentrale sowie dessen Nebenanlagen (Trafostation und Kältespeicher) innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist.

Bereits 2017 wurde im Anschlussbereich an das Hochholz die Bebauung einer Energie- bzw. Wärmezentrale genehmigt und durch die SAP SE realisiert. Dieses Vorhaben lag zu einem Gutteil auf dem Baufeld eines vorher bestehenden Halbtiefgarage und nahm eine ähnliche Grundfläche wie diese bauliche Anlage ein. Die Energiezentrale wurde dabei im Wege der Befreiung genehmigt. Aufgrund des Umfangs in der Kumulation beider Anlagen ist eine erneute Genehmigungserteilung im Sinne einer Befreiung nicht möglich. Der Softwarekonzern sieht hier aber langfristig, in der Verbindung der beiden Anlagen, Synergieeffekte zwischen der Herstellung von Wärme und Kälte und relativ kurze Transportwegen zur Versorgung seiner umliegenden Bestandsgebäude.

Die Kältezentrale soll daher in direkter Nachbarschaft zur Heizzentrale errichtet werden und der Versorgung der angrenzenden SAP-Gebäude dienen. Durch die Errichtung der zentralen Kältezentrale kann, wie es im Bauantrag der SAP SE heißt, durch innovative Technik eine effizientere Kälteerzeugung, Energie- und CO₂-Ersparnis und ein frühzeitiger Freikühlbetrieb erreicht werden. Ebenfalls können höhere Laufzeiten für die Kraft-Wärme-Kopplung realisiert werden. Dabei soll die Kälteerzeugung über Absorptionskälteanlagen mit Wärme aus der Kraftwärmekopplung und mit natürlichen Kältemitteln genutzt werden. Dabei wird seitens des Vorhabenträgers dargestellt, dass diese Aspekte der Optimierung und Effizienz mit den bestehenden dezentralen Kälteanlagen in einzelnen Gebäuden wirtschaftlich und technisch nicht umsetzbar seien. Dabei liegen die beiden Versorgungseinrichtungen an der Schnittstelle zwischen Gewerbegebiet und dem Bereich SAP-Campus an einer sehr schlüssigen Stelle im Hinblick auf den Gesamtverbund im Gebiet. Ein alternativer Standort ist daher ungeeignet.

Die Errichtung der Kältezentrale im Anschluss an die Wärmezentrale stellt vor diesem Hintergrund als zentrale Versorgungseinrichtung eine Maßnahme zur Klimaanpassung und durch die Nutzung der Abwärme der bestehenden Wärmezentrale einen Einsatz regenerativer Energien dar. Eine zentrale Kälteerzeugung, die über ein Nahkältesystem die einzelnen Gebäude der SAP SE mit Kaltwasser versorgt, weist sowohl wirtschaftliche, technische und ökologische Vorteile als auch Vorteile aus Betriebssicht auf. Durch die Nähe zur bestehenden Wärmezentrale können so Synergieeffekte, auch im Sinne der Anbindungen der zu versorgenden Gebäude, genutzt werden.

Städtebaulich bezieht sich die Planung der Kältezentrale durch ihre Gliederung auf die Wärmezentrale. Mit ihren L-förmigen gegeneinander verschobenen Baukörpern bilden die beiden zentralen Versorgungseinrichtungen ein Ensemble und schirmen die dazugehörigen Nebenanlagen wie Schornsteine, Kältespeicher und Silos von den umliegenden Nutzungen, insbesondere gegenüber dem bestehenden Schulungszentrum ab. Der Standort ist an der Nahtstelle zwischen Gewerbegebiet und SAP-Campus schlüssig, die Grün und Freiraumzäsur zu den Sterngebäuden bleibt erhalten, sodass die Planung daher als in das übergeordnete Planungsgerüst integriert angesehen werden kann. Daher sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das intendierte Vorhaben der SAP SE zur Errichtung einer Kältezentrale zu ermöglichen.

Bestehendes Planungsrecht und tatsächliche Entwicklung

Der intendierte Vorhabenstandort liegt, wie bereits ausgeführt, innerhalb des bestehenden Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil 1“ aus dem Jahr 1987 und dessen einfache 1. Änderung aus dem Jahr 2011. Die 1. Änderung betrifft lediglich Regelung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, die im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption 2011 angepasst wurden. Insofern sind insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben die Regelungen aus dem qualifizierten Bebauungsplan von 1987 heranzuziehen, welche sich auf die damalige Baunutzungsverordnung von 1977 beziehen.

In der tatsächlichen Entwicklung wurden die Einrichtungen (insbesondere sportlichen Anlagen) um das Schulungszentrum der SAP sowie die Bürogebäude in Teilen planabweichend realisiert. Die tatsächlichen baulichen Entwicklungen stimmt daher nicht in Gänze mit der damaligen Planung überein. Vor diesem Hintergrund soll die aktuelle Planung der SAP SE zur Kältezentrale zum Anlass genommen werden, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich weiterzuentwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Die derzeitig vorhandene unbebaute Fläche, die nach dem Bebauungsplan von 1987 von Bebauung freizuhalten ist, stimmt mit den baulichen Planungsvorhaben von SAP SE und ihrem langfristigen Entwicklungsbedürfnis nicht überein, sodass ein Erfordernis zur Aufstellung eines geeigneten Planwerks für den Bereich gegeben und notwendig ist. Der Aufstellungsbeschluss ist somit im Sinne des § 1 Abs. 3 S.1 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sicherzustellen.

Da das Obsoletwerden einzelner Festsetzungen des dann nur in Teilen überlagerten Bebauungsplans zumindest nicht auszuschließen wäre und es zentrale Aufgabe der Bauleitplanung ist, die städtebauliche Ordnung zu sichern, ist eine Überplanung des gesamten Geltungsbereichs erforderlich. Dabei sollen über die Ermöglichung des Baus der Kältezentrale hinaus, keine erheblichen Eingriffe vorbereitet werden, sondern lediglich bestehende bauliche Nutzungen planungsrechtlich gesichert und innerhalb des bestehenden Planungsrecht eine Nutzungsintensivierung ermöglicht werden.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

In der Anlage ist der Entwurf zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Der ca. 3,7 ha große Geltungsbereich „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ umfasst das Flurstück 10078/4 ganz sowie die Flurstücke 10076/1 und 10076/2 teilweise. Der Geltungsbereich wird umgrenzt von der Dietmar-Hopp-Allee (früher Neurottstraße) im Südosten, dem öffentlichen Gerhard-Oswald-Weg entlang des Hochholzer Waldes im Südwesten, den beiden Sterngebäuden der SAP im Nordwesten (Flst.Nr. 10072/0) und dem SAP-Gebäude (WDF01) im Nordosten. Die vorgeschlagene Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches weicht im Norden bzw. Nordosten etwas vom ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Neurottstraße, Teil 1“ ab:

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan „Walzrute, 2. Änderung“ an. Dessen Geltungsbereich überschneidet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ an einer kleinen Ecke im Süden. Die vorliegende Abgrenzung des Geltungsbereichs „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ wurde nun an die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Walzrute, 2. Änderung“ angepasst, sodass es hier zu keinen Überschneidungen kommt.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße II“ aus dem Jahr 1990 bzw. dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2011 an, der das SAP-Hauptgebäude (WDF 01) zum Inhalt hat. Der vorliegende Bebauungsplan überlagert dessen Geltungsbereich in einem schmalen ca. 5,3 m breiten Streifen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Das SAP-Schulungs- und Bürogebäude überschreitet die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen im Norden um ca. 6 m und überragt auch die ursprüngliche Geltungsbereichsgrenze knapp. Vor dem Hintergrund, das bestehende SAP-Schulungs-/Bürogebäude vollständig in den neuen Geltungsbereich aufzunehmen, wurde der Bereich in das Aufstellungsverfahren einbezogen.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bebauungsplanung ist es, im Planbereich die Kältezentrale zu ermöglichen und die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich zu erfassen. Dabei sollen für die Energie- und Kältezentrale im Bereich zwischen Hochholzer Wald und dem Schulungszentrum eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden, um die Standorte für die geplante und bestehende Anlage planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren soll eine Nutzungsintensivierung innerhalb der bestehenden Baugrenze ermöglicht werden, sodass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Plangebiets an die heutigen Anforderungen und dessen Umgebung angepasst werden.

Städtebauliche Konzeption

Mit der Erarbeitung des Entwurfes wurde das Planungsbüro Stadt Land Plan, Speyer beauftragt. In der Anlage ist die Entwurfsplanung als Planzeichnung, textliche Festsetzung sowie als Begründung dargestellt. Auf die einzelnen Inhalte des Entwurfs zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Ziel der Planung war dabei die Einbindung und Anpassung des Plangebiets an die umgebende Bebauung bzw. planerischen Festsetzung. Daher hat man sich bei der Festsetzung im Sinne eines Campus-Gedankens insbesondere an den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Walzrute, 2. Änderung“ aus dem Jahr 2012 aber auch an den angrenzenden Bebauungsplänen orientiert.

Für die Kälte- und Energiezentrale wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kälte- und Energiezentrale“ in einer Größenordnung von rund 4.600 m² in der Planzeichnung festgesetzt. Davon entfallen auf die bestehende Heizzentrale ca. 2.700 m², sodass für die Erweiterung der Kältezentrale einschließlich der geplanten Umfahrung rund 1.900 m² genutzt werden können.

Bebauungsplanverfahren

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das beschleunigte Verfahren ist grundsätzlich möglich, wenn die im Bebauungsplan nach § 19 BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Die durch den Bebauungsplan neu ermöglichte Grundfläche für die Kältezentrale mit befestigten Flächen beträgt knapp 2.000 m². Dafür entfallen versiegelte Tennisplätze in einer Größenordnung von ca. 1.355 m². Zusätzlich versiegelt werden somit weniger als 600 m². Gem. § 34 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch möglich, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten dabei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden. Zudem kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt im Rahmen der Begründung beschrieben und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wurde durch das Büro Spang. Fischer. Natzschka GmbH, Wiesloch, ein Entwurf zur Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung erstellt. In diesem umweltfachlichen Beitrag wurde der Bestand im Plangebiet und die Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete und die Schutzgüter der Eingriffsregelung beschrieben und bewertet. Der Umfang und die Notwendigkeit eines solchen umweltfachlichen Beitrags wurde zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt.

In der Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung kommen die Umweltplaner zum Ergebnis, dass sich durch die Überplanung des Gewerbegebietes im Vergleich zum Ist-Zustand keine wesentlichen Veränderungen ergeben und damit verbundene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden können. Ferner wurde bereits für das konkrete Bauvorhaben der Kältezentrale für den Bauantrag der SAP SE eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, auf die auch in der Begründung des Bebauungsplans ebenfalls verwiesen wird.

Weiteres Vorgehen

Für den Bereich "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" soll ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Abgrenzung hierzu ist angehängten Geltungsbereich dargestellt. Nach den Vorstellungen der SAP SE ist vorgesehen, bereits im Herbst mit dem Bau der Kältezentrale beginnen zu können. Daher wäre das anvisierte Ziel möglichst bis Herbst zu einem Planungsstand zu gelangen, der eine Genehmigung zumindest nach § 33 BauGB

zulässt. Dies bedeutet, dass möglichst noch vor der Sommerpause die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden sollte, sodass diese während der Sommerpause durchgeführt werden könnte.

In der Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durch den Gemeinderat beschlossen werden. Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 11.07.2023 den Sachverhalt beraten und dem Gemeinderat die Fassung der Beschlüsse einstimmig empfohlen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans „Westlich der Neurottstraße, Teil 1“ an die bestehenden Gegebenheiten und Erfordernisse angepasst. Dabei soll im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung auch eine Nutzungsintensivierung innerhalb der bestehenden überbaubaren Fläche für zukünftige Entwicklungen im Gesamtkontext ermöglicht werden. Mit der Bebauungsplanung „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ soll der Bau der von der SAP SE geplanten Kältezentrale im Anschluss an die bestehende Wärmezentrale umsetzbar werden.

Matthias Renschler
Bürgermeister