

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 11.10.2023

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
GR 117/2023	Herr Konrad; Herr Tisch	022.30 641.41:9200	TUPV 11.07.2023 GR 25.07.2023 TUPV 17.10.2023

---

**TOP-Nr.: 9**

## BETREFF

**Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee": Ergebnisse der Offenlage  
-Behandlung der Stellungnahme  
-Satzungsbeschlüsse**

---

## HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

./.

---

## HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

---

## BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt

1. die Anregungen nach § 1 Abs. 7 BauGB wie in der Abwägungstabelle (Anlage 6) aufgeführt zu behandeln und
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als jeweils selbstständige Satzungen.



---

## SACHVERHALT

In seiner öffentlichen Sitzung hat der Gemeinderat am 25.07.2023 durch Beschluss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingeleitet.

Anlass der Planung ist das Bauvorhaben „Errichtung einer Kältezentrale mit angrenzender Trafostation“ auf dem Flurstück 10076/1 und 10078/4 des Unternehmens SAP SE. Das Bauvorhaben sieht vor, eine Kältezentrale im Bereich bestehender Tennisplätze nordwestlich der Energie- bzw. Wärmezentrale zu realisieren. Der intendierte Vorhabenstandort liegt dabei außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und teilweise in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. 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.

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.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.07.2023 hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ gebilligt und die Durchführung einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine parallele Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und auf eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB nach § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde aber ein umweltfachlicher Beitrag zur Beurteilung der Planung im Rahmen der Eingriffsregelung erstellt. Zudem wurde zur Vollständigkeit die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Neubau der SAP-Kältezentrale, Spang. Fischer. Natzschka. Gmbh, Wiesloch, November 2022, ebenfalls offengelegt.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Walldorf am 29.07.2023 bis einschließlich 06.09.2023. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Einwendungen zur Planung vorgebracht.

Parallel wurde in diesem Zeitraum die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen von insgesamt 39 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 25 Antwortschreiben ein, wobei von 9 Trägern öffentlicher Belange auch inhaltliche Anregungen bzw. Stellungnahmen eingingen.

Insbesondere vom Baurechtsamt, der unteren Naturschutzbehörde und von dem Kreisforstamt des Rhein-Neckar-Kreises gingen inhaltliche Stellungnahmen ein. Aufgrund eines Hinweises des Kreisforstamtes wurde ab dem 15.08.2023 auch das Amt für Katastrophenschutz und Feuerwehr am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme hierzu ging am 09.10.2023 per Mail ein.

In die Abwägungstabelle wurden auch nach Fristablauf eingegangene Stellungnahmen aufgenommen und berücksichtigt, auch wenn nicht innerhalb der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und der Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Anregungen der Behörden sind im Wortlaut zusammen mit einer Abwägungsempfehlung in der Abwägungstabelle (Anlage 6) aufgeführt.

### **Anpassungen im Planentwurf**

Die Auswertung der Stellungnahmen macht einige klarstellende Anpassungen und Änderungen der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes notwendig. Insbesondere wurden aufgrund der Anregungen die Hinweise in den textlichen Festsetzungen ergänzt, indem die auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Spang. Fischer. Natzschka GmbH Wiesloch von November 2022 verwiesen wird und Hinweise des Wasserrechtsamtes, des Kampfmittelräumdienstes sowie den Leitungsträgern aufgenommen wurden. Die Begründung (Anlage 3) zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt bzw. präzisiert. Zudem wurden in der Planzeichnung wesentliche Festsetzungen zusätzlich vermaßt (Anlage 1).

Die Präzisierungen stellen nach Auffassung der Stadtplanung keine wesentlichen Änderungen dar, die eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB verlangen, da die Änderung oder Ergänzungen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungssynopse unter Würdigung der ergänzten Begründung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu behandeln und den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ sowie

die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als jeweils selbstständige Satzungen zu beschließen (vgl. Anlage 5).

In der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 17.10.2023 wird über die Abwägungsempfehlungen der Abwägungstabelle sowie den Ergänzungen und Anpassungen in den textlichen Festsetzungen vorberaten. Über die Ergebnisse der Vorberatung wird in der Sitzung des Gemeinderats berichtet.

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

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen