

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 23.02.2021

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
30/2021	Herr Tisch Herr Konrad	022.30	TUPV 25.06.2019 TUPV 03.12.2019 TUPV 02.03.2021

TOP-Nr.: 8

BETREFF

Bebauungsplan 'HDM - Digital Campus' - Aufstellungsbeschluss

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes sind im Haushalt 2021 vorgesehen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt, entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr, mit der Zielsetzung, gewerbliche Nutzungen auf den freiwerdenden Teilflächen des Geländes der Heidelberger Druckmaschinen AG zu steuern sowie Planungsrecht für die verkehrliche Erschließung zu schaffen, einen Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufzustellen.



SACHVERHALT

Im Rahmen ihrer Neuausrichtung beabsichtigt die Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM) am Standort des Stammwerks in Wiesloch/Walldorf Grundstücksflächen durch geeignete Verdichtungsmaßnahmen optimiert zu nutzen und freiwerdende Teilflächen neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Die zur Umnutzung vorgesehenen Flächen umfassen insgesamt ca. 27 ha auf den Gemarkungen Wiesloch und Walldorf. Nach einem standortinternen Verlagerungs- und Optimierungsprozess werden neben Flächen mit Hallen und Bürogebäuden auch Parkplatzflächen für entsprechende gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Auf den genannten Flächen soll auf einem größeren Teil von ca. 16 ha ein städtebaulich anspruchsvolles Büro- und Technologie-Quartier als „Heidelberg Digital Campus“ entstehen. Dabei wird das Transformationsgebiet in die zwei Bereiche „**Digital Campus**“, als Büro- und Technologiequartier im Nordwesten, und dem Bereich „**Service Port**“ im Südosten unterteilt. Das zu beplannende 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. Der Anteil Walldorfs am Bereich „Digital Campus“ liegt bei ca. 18 % der Flächen. Der Großteil des Plangebiets befindet sich jedoch auf Wieslocher Gemarkung. Für das Gesamtareal der HDM soll mit der Zielsetzung, gewerbliche Drittnutzung auf freiwerdenden Flächen des Geländes zu platzieren neues Planungsrecht geschaffen werden.

Rahmenplanung

Über das Gesamtvorhaben und die vorgesehene Entwicklung wurde im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr (TUPV) am 25. Juni 2019 im Grundsatz informiert. In der zweiten Jahreshälfte 2019 wurde ein städtebauliches Workshopverfahren zum „Digital Campus“ durchgeführt, welche die Grundlagen für eine künftige Bebauung entwickeln und Möglichkeiten für einen neuen angestrebten Bebauungsplan aufzeigen sollte. Aus diesem Prozess wurde der Entwurf zu einem Rahmenplan erarbeitet. Dieser Rahmenplan als Ergebnis des Workshopverfahrens war in der Sitzung des TUPV am 03.12.2019 durch das Gremium zur Kenntnis genommen und der Planung als Grundlage für die weitere Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans zugestimmt. Aufbauend auf dieses Ergebnis befindet sich das Büro AS+P, Frankfurt in Beauftragung der HDM in der Ausarbeitung eines Rahmenplans, welcher auch bezogen auf die weitere Entwicklung fortgeschrieben wird und als Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne dienen soll, um die bauliche Entwicklung zu ermöglichen und zu steuern.

Dabei sollen im Sinne der Gesamtentwicklung die Bebauungspläne der beiden Kommunen entsprechend auf einander abgestimmt und bezogen sein und auch möglichst zeitlich parallel entwickelt werden. Hierzu wurde bereits durch die Stadt Wiesloch für die auf der Gemarkung Wiesloch gelegenen Teile des Areals der HDM sowie die südlich angrenzenden Flächen des Penny/Rewe-Lagers an der Straße „Im unteren Wald“ am 24.02.2021 ein Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Wiesloch gefasst.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur gemeinsamen Er- und Abarbeitung der bauleitplanerischen Belange für den Gesamtbereich „Digital Campus“ auf den Flächen der HDM soll ebenfalls für den Walldorfer Teilbereich ein Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan auf der Walldorfer Gemarkung erfolgen, um das Gesamtkonzept basierend auf den Entwurf des Rahmenplanes umsetzen zu können. Ziel der Planung ist es dabei für den Gesamtbereich neue und ergänzenden gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen und entsprechend planerisch steuern und entwickeln zu können.

Der intendierte Planungsbereich schließt dabei auch die Verkehrsflächen am Gutenbergring, die großen Parkierungsflächen der HDM südlich des Gutenbergrings sowie südlich der L723 mit ein, um die verkehrliche Erschließung in den „Digital Campus“ hinein zu sichern. Die Anbindung des motorisierten Verkehrs und die Erreichbarkeit der Gewerbestandorte im Gewerbegebiet Walldorf-Süd, aber auch zur HDM und zum künftigen „Digital Campus“ sind hier leistungsgerecht auszubauen, da die bestehende Kreuzung am Gutenbergring verkehrliche Defizite aufweist. Der Bebauungsplan soll hierfür die planerische Grundlage schaffen, wobei auch als wesentliches Ziel des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsverbindungen zwischen dem Bahnhof Walldorf/Wiesloch und dem Gewerbegebiet Beachtung geschaffen werden soll.

Gem. §§ 1 Abs. 1 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu regeln. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist es zentrale Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu leiten und vorzubereiten. Für den nördlichen Teilbereich des intendierten Planungsbereichs gilt der Bebauungsplan „3. Änderung Industriegebiet“ aus dem Jahr 2012. Dieser setzt für den Bereich der Parkierungsflächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer maximalen Höhenfestsetzung von 12 Metern sowie die bestehenden Straßenverkehrsflächen des Gutenbergrings fest. Das Werksgelände der HDM liegt im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Die derzeitige Planungssituation der Flächen stimmt damit nicht mit dem dargestellten Entwicklungsbedürfnis überein, so dass Erfordernis zur Aufstellung geeigneter Planwerke für den Bereich gegeben und die Aufstellung notwendig wird. Die intendierte Planung soll die angedachte Entwicklung der gewerblichen Flächen präzisieren und die Flächen, welche einer mittelfristigen Transformation unterliegen können, planerisch sichern. So soll auch der Bereich der bisherigen Parkierungsflächen planerisch angepasst und neu strukturiert werden. Auch die Erschließungssituation für das Gebiet ist im Bereich des Gutenbergrings anzupassen und planerisch neu zu fassen. Insbesondere die spezifische verkehrliche Situation kann nur grundsätzlich planerisch im Zuge der Bauleitplanung begleitet und bewältigt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist somit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sicherzustellen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus“ auf Walldorfer Gemarkung umfasst die Grundstücke 10092/3, 10146/4, 10146/5, 10146/7, 10146/8 und 10147/2 jeweils ganz sowie die Flurstücke 9976/2, 9976/4, 10092/1, 10105/1, 10145/1, 10145/2, 10147/3 jeweils teilweise. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Wesentlichen im Norden durch die Landesstraße

L723 und der Straße Gutenbergring, im Osten durch die Gemarkungsgrenze zu Wiesloch, im Süden durch die Halle 9 des HDM-Werkgeländes sowie im Westen durch die Hallen 6 und 40 bzw. der Philipp-Reis-Straße. Damit umfasst der Geltungsbereich insbesondere das Hauptgrundstück der HDM mit den angrenzenden Stellplätzen, das Grundstück des Hauptgebäudes sowie den Parkplatz zwischen Gutenbergring und L723. Ergänzend sind die Verkehrsflächen des Gutenbergrings bzw. Gutenbergstraße und ein Teilbereich des Grundstückes Kleinfeldweg mit einbezogen sowie das Grundstück der SWW am Gutenbergring, um die Erschließung in diesem Bereich mit abbilden zu können.

Für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der in der Anlage 1 dargestellte Lageplan maßgeblich. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 18 ha. In städtischen Besitz sind dabei lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen.

Die nördliche Abgrenzung ist hier im Hinblick auf die Ausbauplanungen des Landes der L723 im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens mit dem Regierungspräsidium noch zu präzisieren und abzustimmen. Vorsorglich entspricht die nördliche Abgrenzung der Flurstücksgrenze der heutigen L723.

Planungskosten

In den letzten Monaten wurde zwischen der HDM und der Stadt Wiesloch ein Planungskostenvertrag über die Ausarbeitung der Planungen für die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals sowie die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten in Bebauungsplanverfahren für die Stadt Wiesloch abgeschlossen. Auf dieser Grundlage übernimmt der Vorhabenträger die Beauftragung der erforderlichen Planungen und Gutachten, u. a. die Erarbeitung des Rahmenplans und eines Gesamtverkehrskonzepts und die Radwegplanung vom Bahnhof Wiesloch/Walldorf bis zur Gemarkungsgrenze St. Leon-Rot. Seitens der Stadt Walldorf wird sich derzeit mit der HDM ebenfalls über eine Vereinbarung zur Kostentragung der Planung für die Flächen mit ergänzenden baulichen Nutzungen abgestimmt.

Verfahrensschritte

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „HDM - Digital Campus“ werden die Planungsinhalte für den Entwurf des Bebauungsplanes auf Grundlage des Rahmenplanes erarbeitet. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden mit den Entwurfsunterlagen. Auf der Grundlage des Rücklaufs aus diesem ersten Beteiligungsschritt wird der konkrete Planentwurf erarbeitet. Dieser Planentwurf wird dem Gemeinderat vor Durchführung des zweiten Verfahrensschritts mit der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung erneut zum Beschluss vorgelegt werden. Sofern erforderlich, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Walldorf im Parallelverfahren zu ändern sein. Ein entsprechender Änderungsbeschluss würde zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen.

Über die planerischen Randbedingungen und den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des TUPV am 02. März 2021 beraten. Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr empfiehlt dem Gemeinderat für den Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“ einen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

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

Christiane Staab
Bürgermeisterin

Anlagen