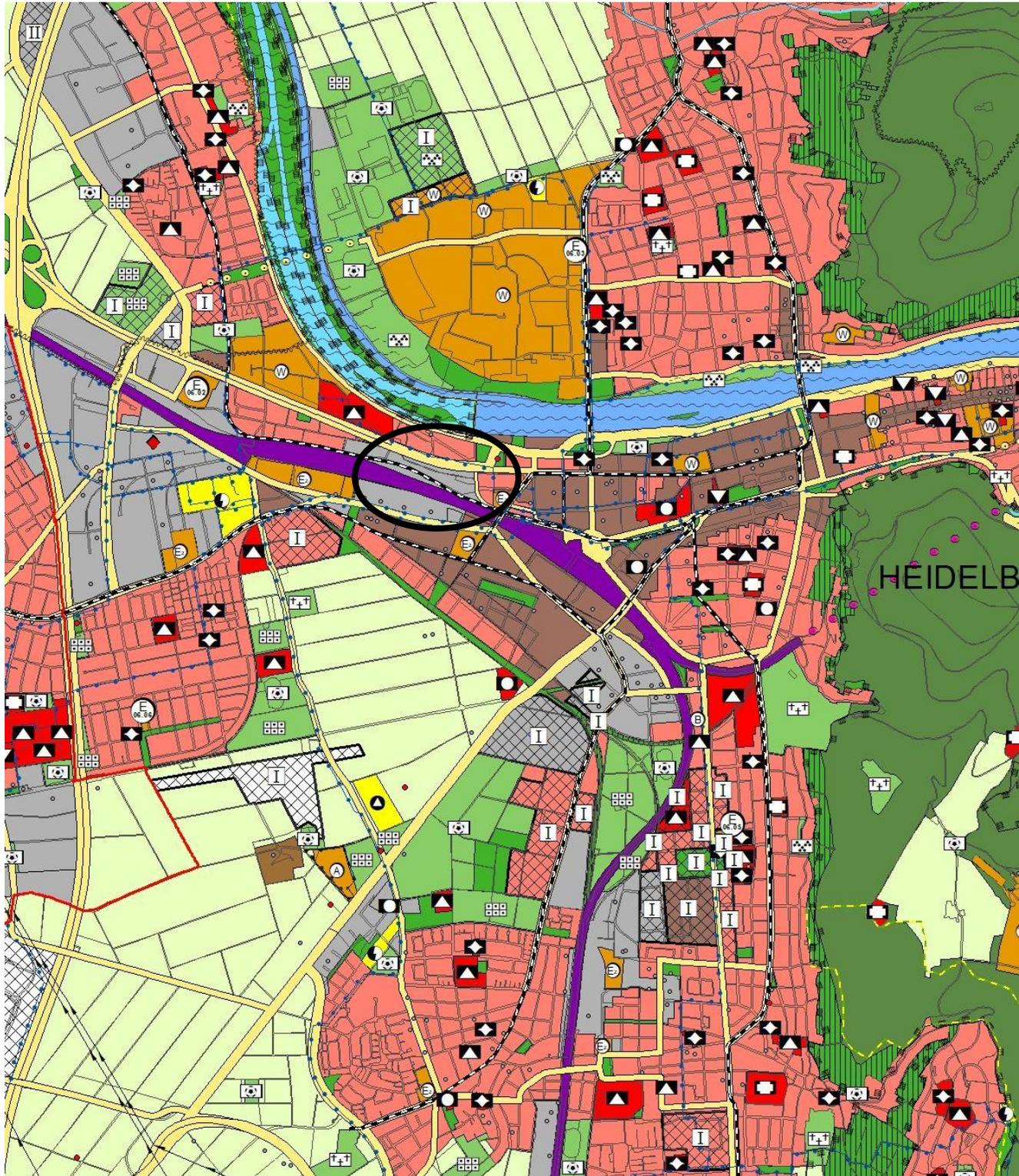


Heidelberg

Umplanung einer gewerblichen Baufläche in eine Freiraumdarstellung "Grünfläche"



Aktuelle Plandarstellung

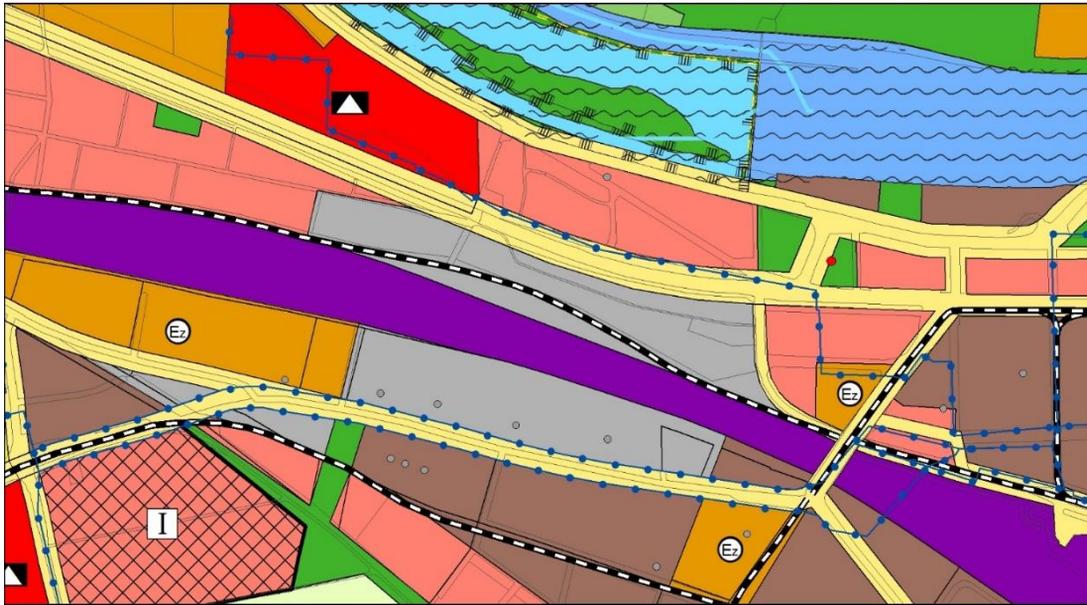




## Heidelberg

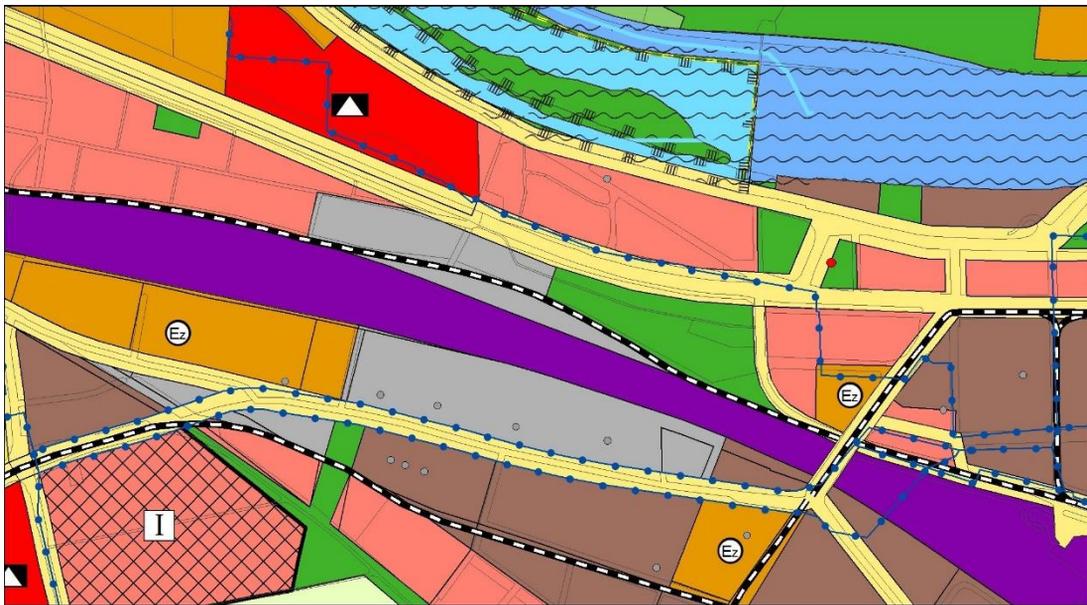
Umplanung einer gewerblichen Baufläche in eine Freiraumdarstellung "Grünfläche"

### Darstellungen im Flächennutzungsplan



### Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom April 2023



### Flächenbilanz

Darstellungen im FNP

Ziel des Änderungsverfahrens

Gewerbliche Baufläche

4,5 ha



Grünfläche

4,5 ha



## Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeifläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeifläche mit textlichen Darstellungen*	wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
Zeitstufe I	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe II	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Alltast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Stadtbahn
Alltastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*	Gewässer / Fließgewässer	Schiffsfahrtsweg
Storfallobetrieb	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Sport- und Freizeitanlage		Hochspannungsfreileitung
Natura 2000 Gebiete	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Wasserschutzgebiet	Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs.1 Satz 2 BauGB		
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Genehmigte Abbaufläche			
Gemarkungsgrenzen			

\* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"



## **Änderung des Flächennutzungsplans in Heidelberg - Bergheim**

**Umplanung einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine Freiraumdarstellung „Grünfläche“ im Bereich Großer Ochsenkopf**

Begründung

April 2023

## 1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Im Westen des Heidelberger Stadtteils Bergheim liegt der „Große Ochsenkopf“, für den der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim eine gewerbliche Baufläche darstellt.

Auf Basis einer Machbarkeitsuntersuchung hat der Gemeinderat am 20.12.2018 beschlossen, dass die Fläche für einen Betriebshof der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) genutzt werden soll. Auf Initiative der Bürgerschaft wurde am 21.07.2019 ein Bürgerentscheid durchgeführt, in dem sich 57,1 % für den Erhalt der Ochsenkopfwiese ausgesprochen haben. Das notwendige Quorum, wonach 20 % aller Stimmberechtigten sich hätten beteiligen müssen, wurde zwar nicht erreicht, dennoch hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 17.10.2019 das Ergebnis des Bürgerentscheids akzeptiert. Im Hinblick auf den Flächennutzungsplan hat der Gemeinderat am 08.10.2020 beschlossen, beim Nachbarschaftsverband eine entsprechende Änderung des Planwerks zu beantragen. Der Beschluss lautet wie folgt: *„Die Stadt Heidelberg beantragt bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Nachbarschaftsverband die Umwidmung der Fläche des Großen Ochsenkopfes in eine Grünfläche.“*

Da in absehbarer Zeit keine generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehen ist, wird die Änderung in einem separaten Änderungsverfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund soll mit der Ochsenkopfwiese ein zwischen B 37 und RNV-Gleisen liegender Teilbereich der gewerblichen Baufläche zukünftig als „Grünfläche“ dargestellt werden. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 2. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine Fläche mit einer Gesamtgröße von rund 4,5 ha. Die Wiese des Großen Ochsenkopfs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Zukünftig ist für diesen Bereich die Darstellung einer „Grünfläche“ vorgesehen.

Die Fläche ist eine bestehende Grünfläche im Heidelberger Stadtteil Bergheim und liegt zwischen B 37 und RNV-Gleisen. Entlang der B 37 findet sich dichter Grünbestand, der nach Süden hin einer offenen Wiese mit Baum- und Heckenbeständen weicht. Mehrere Wegeverbindungen queren die Fläche in Ost-West-Richtung und ermöglichen eine fußläufige Verbindung des Geländes und der westlich liegenden Schulen mit dem Bahnhof.

Die aktuell dargestellte gewerbliche Baufläche geht auf einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 zurück. Aufgrund der oben dargestellten Beschlüsse des Gemeinderats im Zusammenhang mit dem Bürgerentscheid ist es nunmehr Ziel dieses Änderungsverfahrens, die Fläche des Ochsenkopfes im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ darzustellen. So wird der Bestand auf Ebene der Flächennutzungsplanung gesichert und entspricht damit den Beschlüssen der Stadt Heidelberg zu dieser Fläche. Aufgrund des Ziels einer reinen Bestandssicherung ist keine Alternativenprüfung notwendig.

**Abbildung 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans**

Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Ein kleinerer östlicher Teilbereich des Bereichs ist von den Radschnellwegplanungen der Stadt Heidelberg betroffen. Hier soll die bereits planfestgestellte Fahrrad- und Fußbrücke aus der Bahnstadt an den Knoten Gneisenau- / Blücherstraße angebunden werden. Zur Fortführung dieser Radverbindung über den Neckar auf den Universitätscampus im Neuenheimer Feld wurden bereits erste Schritte eines weiteren Planfeststellungsverfahrens durchgeführt. Diese Verfahren für Radwegeverbindungen setzen keine Darstellung im Flächennutzungsplan voraus und können unabhängig vom Flächennutzungsplan durchgeführt werden. Nicht zuletzt aufgrund der generellen Darstellungssystematik erfolgt keine Aufnahme dieser Wegeverbindung in den Flächennutzungsplan.

Laut Stadtklimaanalyse Heidelberg aus dem Jahr 2015 kommt dem unbebauten Bereich am Ochsenkopf eine hohe bioklimatische Bedeutung zu. Im Verbund mit weiteren vorhandenen Restgrünflächen bildet die Wiese ein wichtiges Bindeglied für Kaltluftbahnen. Die Stadtklimaanalyse bewertet den Freiraum als Ausgleichsraum mit wichtiger Ventilationsfunktion und empfiehlt seine Erhaltung.

### **Flächenabgrenzung im Detail**

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden alternative Abgrenzungen für die Grünfläche diskutiert, die nachfolgend näher dargestellt werden:

Die Stadt Heidelberg hat in ihrer Stellungnahme vom 31.03.2023 darum gebeten, die Grünfläche in ihrem nordöstlichen Bereich bis an die Grenzen von B 37 und Gneisenaustraße auszuweiten, da auch für diesen Bereich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht mehr den städtebaulichen Zielen entspricht.

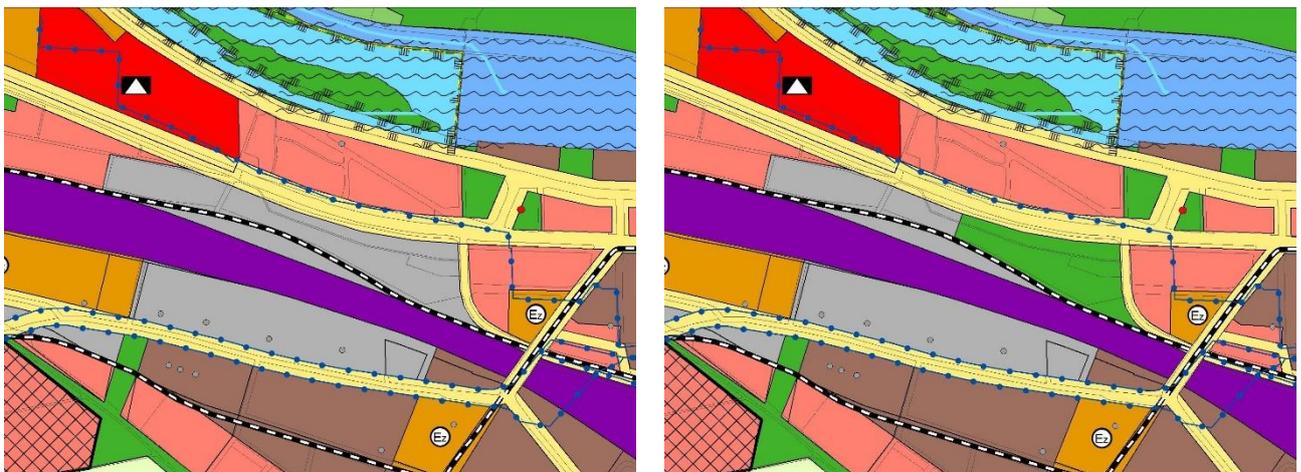
Dieser Anregung wird gefolgt. Die genannte Fläche im Eigentum der Stadt Heidelberg wird zukünftig ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Planentwurf und Begründung wurden redaktionell angepasst. Damit hat sich die Grünfläche gegenüber der Fassung aus der Offenlage um rund 0,3 ha auf ca. 4,5 ha vergrößert.

Gleichzeitig hat die Stadt Heidelberg zum Ausdruck gebracht, dass die Flächenabgrenzungen im Westen und Süden beibehalten sollen. Demnach sollen die betroffenen Areale – nicht zuletzt aufgrund von Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Heidelberg - anderweitigen Nutzungen vorbehalten werden, was wie folgt begründet wurde:

- Schulerweiterungsfläche der Heidelberg International School:  
Am 14.10.2021 beschloss der Gemeinderat der Stadt Heidelberg (Drucksache 0240/2021 /BV) den Verkauf einer Fläche von 3.250 m<sup>2</sup> zum Zweck der Bebauung für die geplante Erweiterung der Heidelberg International School.
- Betriebsflächen der rnv an der Haltestelle „Berufsschule“  
Am 22.07.2021 wurde in der Beschlussvorlage „Weiterentwicklung rnv-Betriebshof / hier: Grundsatzbeschluss“ (Drucksache 0417/2020/BV) ein Entwurf für eine Ergänzungsabstellung zur Kenntnis genommen und beschlossen, am dortigen Standort „auf der Abstellfläche in Wieblingen (Berufsschule) 18 Bahnen“ unterzubringen.

Von Seiten der Naturschutzverbände, der Bunten Linken und mehreren Bürgern wurde gefordert, den Freiraum in einem größeren Umfang als Grünfläche darzustellen. Diese Anregungen stehen mit der Stellungnahme der Stadt Heidelberg nicht in Einklang. Der Nachbarschaftsverband schließt sich insgesamt der Stellungnahme der Stadt Heidelberg an. Damit bleibt die detaillierte Flächenabgrenzung im Westen in Nähe der „Heidelberg International School“ sowie südlich der Gleise der „rnv“ nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden unverändert. Im Übrigen ist generell von Bedeutung, dass eine Abgrenzung im Flächennutzungsplan rechtsförmlich als bereichscharakterisierend wirkt und nicht detailliert flächenscharf gilt.

**Abbildung 2: Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan**



Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kommt es mit der Herausnahme der gewerblichen Baufläche zu einer Vergrößerung der Freiraumdarstellung „Grünfläche“ um 4,5 ha. Heidelberg

verfügt im aktuellen Flächennutzungsplan über gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung, die für viele Jahre ausreichend sein wird. Ein Ersatz für die hier wegfallende gewerbliche Baufläche an anderer Stelle ist derzeit deshalb nicht vorgesehen. In diesem Kontext steht auch der Beschluss der Stadt Heidelberg vom 20.07.2022, wonach der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Große Ochsenkopfwiese“ aus dem Jahr 1993 aufgehoben wurde.

Insgesamt verringert sich die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche um rund 4,5 ha.

Flächenbilanz:

	Zukünftiger Flächennutzungsplan	
	Herausnahme	Neuaufnahme
Gewerbliche Baufläche	4,5 ha	
Grünfläche		4,5 ha

Das Ziel des Verfahrens hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge des Flächennutzungsplans. Maßstab für diese Beurteilung ist das gesamte Verbandsgebiet. Aufgrund der Lage, der Größe und dem Planungsziel einer reinen Bestandssicherung ist die grundlegende Konzeption des Flächennutzungsplans nicht betroffen, so dass das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

### 3. LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Konfliktplan des Landschaftsplans stellt die Fläche im nördlichen Teilbereich als Grünfläche und entlang der RNV-Linie 5 als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Es werden keine Empfehlungen für die zukünftige Nutzung ausgesprochen.

Das Fachkonzept zum Landschaftsplan stellt den gesamten Bereich als Öffentliche Grünfläche dar. Es empfiehlt hier die Integration in ein Freiraumsystem, eine Minimierung der überbauten Fläche und den Erhalt prägender Landschaftselemente sowie der Durchgängigkeit für die Kurzzeiterholung. Mit vorliegender Planung wird den Empfehlungen des Landschaftsplan gefolgt.

### 4. RAUMORDNUNG

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt die Siedlungsflächen entsprechend ihrer Darstellungen im Flächennutzungsplan nachrichtlich dar. Die Planung steht in Einklang mit den Grundsätzen zu Klimaschutz und Luftreinhaltung und der

Erreichbarkeit von Naherholungseinrichtungen. Mit Blick darauf und die Lage der Fläche im Siedlungsgefüge der Stadt Heidelberg stehen weitere Ziele und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

## **5. VERFAHREN UND UMWELTBERICHT**

Mit vorliegendem Verfahren soll im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche in eine Grünfläche umgewandelt werden. Die Änderungsplanung dient dem Erhalt eines bestehenden Freiraums mit Bedeutung für Klima und wohnungsnaher Kurzzeiterholung. Aufgrund der reinen Bestandssicherung ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Umweltgütern oder Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz verbunden. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Wie oben bereits erwähnt, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wurde daher von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 17.02. bis 22.03.2023 stattgefunden. Es sind mehrere Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben. Die Begründung wurde an mehreren Stellen klarstellend angepasst, eine inhaltliche Änderung ist damit aber nicht verbunden.

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Verbände wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 08.02.2023 am Verfahren beteiligt und bis 13.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Nach Fristverlängerung ging die letzte Stellungnahme am 31.03.2023 ein.