

Bauleitplanung  
der  
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan  
Rohrbach  
Gewerbegebiet Rohrbach-Süd  
8. Änderung

Begründung  
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Satzung  
Fassung vom 16.09.2005



**Stadt  
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung .....	3
2. Geltungsbereich .....	4
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	4
4. Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
5. Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans.....	4
6. Auswirkungen des Bebauungsplans .....	5
7. Verfahrensablauf und Abwägung .....	5
8. Durchführung und Kosten .....	6

## 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ wurde am 01.10.1960 rechtskräftig. Aufgrund veränderter städtebaulicher Anforderungen wurde der Bebauungsplan in der Folgezeit mehrmals geändert. Zuletzt wurde der Bebauungsplan durch die 6. und 7. Änderung fortgeschrieben und den aktuellen rechtlichen Erfordernissen angepasst. Die 6. und 7. Änderung wurde am 03.12.1997 rechtskräftig. Die seitdem aktuelle Fassung des Bebauungsplans enthält unter Punkt 1.2.2 die folgende textliche Festsetzung:

Ausnahmen nach § 8 [3] 2 BauNVO:

*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie*

Ausnahmen nach § 8 [3] 3 BauNVO:

*Vergnügungsstätten*

*sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.*

*(§ 1 [6] 1 BauNVO)*

Die Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Anlass und Ziel der 6. und 7. Änderung war der Sachverhalt, dass durch die Betriebsaufgabe und den Leerzug gewerblicher Gebäude die Gefahr bestand, dass sich hier Folgenutzungen etablieren, die mit den städtebaulichen Zielvorstellungen des Gewerbegebietes nicht vereinbar sind. Insbesondere lagen damals Ansiedlungswünsche aus dem Bereich des Einzelhandels vor.

Das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd zählt mit einer Gesamtfläche von 95 ha zu den größten zusammenhängenden Gewerbegebieten in Heidelberg. Über die direkte Anbindung an die B 3 und die L 594 ist das Gewerbegebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd ist innerhalb des Stadtgebietes ein wichtiger Standort für Betriebe des produzierenden Gewerbes. Nach der Arbeitsstättenzählung aus dem Jahre 1987 waren von allen Beschäftigten im produzierenden Gewerbe in Heidelberg 63,4 % der Arbeitsplätze in Rohrbach-Süd angesiedelt. Das städtebauliche Ziel der 6. und 7. Änderung lag folglich darin, den Standort für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie unternehmensnahe Dienstleistungs- und Handwerkerbetriebe zu sichern. An dieser städtebaulichen Zielsetzung wird auch weiterhin festgehalten.

In dem Plangebiet waren allerdings kirchliche und kulturelle Anlagen bereits vorhanden, als die 6. und 7. Änderung in Kraft trat. Diese vorhandenen Anlagen sind zur Zeit nicht mehr zulässig und auch nicht ausnahmsweise zulassungsfähig. Gleichwohl genießen sie als ausgeübte Nutzung Bestandsschutz. Die auf den Bestandsschutz beschränkte Nutzung kann im wesentlichen jedoch nur Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben, Erweiterungen und wesentliche Änderungen können nicht vorgenommen werden.

Dieser Sachverhalt trifft auf die folgenden, vorhandenen baulichen Anlagen zu:

- Freie Evangelische Gemeinde Heidelberg in der Haberstraße 19  
[Flurstück-Nr.: 26346, Grundstücksgröße: 1.524 m<sup>2</sup>]
- Die Taube – Evangelische Freikirche e.V. in der Haberstraße 27  
[Flurstück-Nr.: 26400/3, Grundstücksgröße: 3.535 m<sup>2</sup>]
- Sängerkreis des MGV Sängerbund Rohrbach in der Hatschekstraße 17  
[Flurstück-Nr. 26406/1, Grundstücksgröße: 608 m<sup>2</sup>]
- Islamischer Bund Heidelberg in der Hatschekstraße 20  
[Flurstück-Nr.: 26371, Grundstücksgröße: 1.400 m<sup>2</sup>]

- Evangelische Freikirchliche Gemeinde Heidelberg in der Hatschekstraße 24 [Flurstück-Nr.: 26355, Grundstücksgröße: 1.050 m<sup>2</sup>].

Die vorhandenen kirchlichen und kulturellen Einrichtungen beanspruchen in der Summe eine Fläche von 8.117 m<sup>2</sup>, was bei der Gesamtfläche des Gewerbegebietes von ca. 95 ha einen Anteil von nur ca. 0,85 % der Fläche ausmacht. Da die Beschränkungen des Bestandsschutzes in der Vergangenheit die vorhandenen Anlagen in ihrer Eigenentwicklung eingeschränkt haben, soll über die 8. Änderung die Voraussetzung für eine Eigenentwicklung geschaffen werden, die über den reinen Bestandsschutz hinausgeht. Angesichts des geringen räumlichen Umfangs wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes hierdurch nicht berührt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rohrbach, Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.1997.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Rohrbach, Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ entspricht den Zielen der Raumordnung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 8. Änderung bezieht sich auf den bestehenden Bebauungsplan Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.1997. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben weiterhin bestehen und werden lediglich durch die textliche Festsetzung der 8. Änderung ergänzt.

## 5. Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans

Die im Plangebiet vorhandenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 nicht zulässig und auch nicht ausnahmsweise zulässig. Das Ziel der 8. Änderung besteht darin, diesen vorhandenen Anlagen einen erweiterten Bestandsschutz zukommen zu lassen, der über den „normalen“ Bestandsschutz hinausgeht. Die vorhandenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden daher im Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes nicht etwa zulässig und somit in ihrem Bestand legalisiert, sondern nur geduldet. Jedoch sind mit dieser Festsetzung Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen möglich.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ erfolgt ausschließlich in Textform, d.h. es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung ohne zeichnerische Darstellung. Die 8. Änderung hat folgende textliche Festsetzung zum Inhalt:

§ 1 In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt **A. Planungsrechtliche Festsetzungen** die folgende Festsetzung als Nr. **1.2.4** neu aufgenommen:

**„Erweiterter Bestandsschutz**

*Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auf den Grundstücken Flurstück-Nr. 26346, 26355, 26371, 26400/3 und 26406/1 ist allgemein zulässig.“*

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass an den vorhandenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke bauliche Maßnahmen zulässig sind, die eine Umgestaltung durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung ermöglichen, die über den reinen Bestandsschutz hinausgehen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die jeweiligen Eigentümer in der Lage sind, sich den wandelnden Anforderungen an ihre Einrichtungen anzupassen und somit ihr Eigentum entsprechend der eigenen Anforderungen zu nutzen. Da die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert werden und weiterhin gelten, können Erweiterungen nur im Rahmen der bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ sind keine Auswirkungen auf städtebauliche Belange im Sinne des § 1 Absatz 5 BauGB zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf bereits vorhandene Anlagen. Diese werden durch die Festsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO auch nicht legalisiert, sondern lediglich geduldet. Hieraus ergeben sich keine weiteren Schutzansprüche als ohnehin bestehen.

## **7. Verfahrensablauf und Abwägung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2004 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ beschlossen. Da durch die 8. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplans Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ nicht berührt werden, hat der Gemeinderat in der gleichen Sitzung beschlossen, dass das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen wird. Gleichzeitig hat der Gemeinderat dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ zugestimmt und die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 22.12.2004 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, ortsüblich bekannt gemacht und vom 30.12.2004 bis einschließlich 04.02.2005 im Technischen Bürgeramt durchgeführt.

Während der Offenlage sind zwei Anregungen zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ eingegangen:

Die Behandlung der Anregungen ist Bestandteil der Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“, 8. Änderung vom 16. September 2005.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel mit der Offenlage. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine verfahrensrelevanten Anregungen vorgebracht.

## **8. Durchführung und Kosten**

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Rohrbach „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ entstehen weder der Stadt Heidelberg noch den im Plangebiet ansässigen Grundstückseigentümern Kosten.

Heidelberg, den .09.2005

i.A. Krapp