

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0040/2017/BV**

Datum:  
30.01.2017

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Betreff:

**Bebauungsplan Pfaffengrund  
"Industrie- und Gewerbegebiet - Kurpfalzring";  
hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	16.02.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Pfaffengrund - Kurpfalzring“ für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich zwischen Kurpfalzring, Bundesautobahn (BAB) A 5, Friedrich-Schott-Straße und Eppelheimer Straße.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Kosten für die Durchführung des Planverfahrens: Lärmgutachten, Umweltbericht	20.000 Euro
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• im Jahr 2017 aus dem Budget des Teilhaushalts des Stadtplanungsamts	10.000 Euro
• im Jahr 2018 aus dem Budget des Teilhaushalts des Stadtplanungsamts	10.000 Euro

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan soll das Gebiet als Industrie- und Gewerbebestandort dauerhaft gesichert werden. Mögliche Einschränkungen für die Entwicklung der Unternehmen sollen verhindert und größtmögliche Entwicklungsperspektiven geboten werden. Die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit Heidelbergs wird dadurch gesichert. Der Bebauungsplan wird Teil einer aktiven Wirtschaftsflächenentwicklung sein.

## **Begründung:**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Pfaffengrund und wird eingegrenzt durch den Kurpfalzring im Osten, die Bundesautobahn (BAB) A 5 im Westen, Friedrich-Schott-Straße im Norden und Eppelheimer Straße im Süden. Das Gebiet ist in Ost-West-Richtung durch die Straße Im Klingebühl erschlossen. Es ist Teil eines größeren zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes.

Das größere Gewerbe- und Industriegebiet und das Plangebiet grenzen im Süden zunächst an die Eppelheimer Straße und im Weiteren an das Wohngebiet des Stadtteils. Die Bundesautobahn (BAB) A 5 markiert die Grenze zu der sich westlich anschließenden Stadt Eppelheim und stellt durch ihre Breite eine Barriere zwischen den beiden Städten dar. Das Plangebiet ist durch den Kurpfalzring an die Bundesstraße 37 (B 37) und das Autobahnkreuz Heidelberg an das Bundeswegenetz sehr gut angeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 12,9 Hektar.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

#### **2.1. Sicherung als Industrie- und Gewerbebestandort**

Der Stadtteil Pfaffengrund besteht aus dem Wohngebiet im Süden und dem Industriegebiet im Norden. Anfang der 1960er Jahre war das Industriegebiet flächendeckend fertiggestellt. Zahlreiche Traditionsunternehmen des produzierenden Gewerbes mit forschungs- und wissensintensiver Technologie haben sowohl hier als auch im Geltungsbereich des Planungsgebietes ihren Sitz. Innerhalb des Planungsgebietes liegen verschiedene Industrienutzungen wie Elektroindustrie, chemische Untersuchungsverfahren, Metallbau, eine Brauerei sowie Informationstechnik, weitere industrienah und andere Dienstleistungen.

In bestehenden Gewerbegebieten empfiehlt es sich, mithilfe gezielter Nachsteuerungen Flächenpotenziale auszuschöpfen.

Aus diesem Grund soll innerhalb von Standorten, bei denen es die Rahmenbedingungen zulassen, für die industriellen und gewerblichen Wirtschaftszweige ein entsprechendes Angebot geschaffen und erhalten werden. Die Stadt hat sich auch dieses Themas mit dem Handlungsprogramm Wohnen Wirtschaftsentwicklungskonzept aktiv angenommen (Drucksache: 0333/2016/BV).

Im Plangebiet befinden sich neben den oben genannten gewerblichen- und industriellen Nutzungen, auch andere Nutzungen wie zum Beispiel ein Fitnessstudio, eine Moschee, ein Kulturverein und ein Online-Shop.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, die Industrienutzung nachhaltig zu sichern sowie den bestehenden Unternehmen Erweiterungen am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Mit einer möglichen städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung soll der gut erschlossene Industrie- und Gewerbebestandort weiter qualifiziert und optimiert werden. Ansässige Unternehmen sollen am Standort erhalten, Arbeitsplätze gesichert und Erweiterungen ermöglicht werden.

## **2.2. Städtebauliche Aufwertung**

Das Plangebiet ist geprägt durch eine heterogene Bebauung in Form von Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäuden unterschiedlicher Größe und Ausprägung. Es ist schrittweise ohne Planungsvorgaben, wie beispielsweise einen Bebauungsplan, entstanden (siehe auch Punkt 3.2. Beurteilung als Innenbereich).

Das Plangebiet wird über den Kurpfalzring an die B 37 im Norden und Eppelheimer Straße im Süden angeschlossen und ist eine wichtige Stadteinfahrt Richtung Bahnstadt.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Areals innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen sowie einen Impuls für die weitere Entwicklung zu geben.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Entwicklung des großen Gewerbe- und Industriegebietes wurden bereits mehrere Maßnahmen in Teilbereichen des Gebietes durchgeführt:

Bebauungsplan Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtwerkegeländes im Pfaffengrund nördlich der Eppelheimer Straße hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg im Juli 2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Die Stadtwerke Heidelberg Energie beabsichtigen die Neuordnung der betriebsnotwendigen Flächen, mit dem Ziel, das Firmengelände zu einem Energiepark umzuwandeln. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich dadurch Chancen für die Aufwertung eines wichtigen städtischen Bereichs an der Eppelheimer Straße.

Der wiederholte Entwurfs- und Offenlagebeschluss wird im 1. Quartal 2017 in den politischen Gremien behandelt (Drucksache 0360/2016/BV).

In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Ergebnisse des „Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Pfaffengrund“ zurückgegriffen. Im Rahmen des Förderprogrammes des Landes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wurde ein Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Pfaffengrund für den Bereich Henkel-Teroson-Straße, Eppelheimer Straße und Kurpfalzring durchgeführt. Im Jahr 2013 fand eine Bürgerbeteiligung zur Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung statt. Die daraus resultierende Planungsdokumentation wird von der Stadt zur Abstimmung der Planungsziele mit möglichen Projektpartnern genutzt. Die Stadtwerke haben auf Grundlage der Ergebnisse einen Gestaltungsplan für die Entwicklung der firmeneigenen Flächen beauftragt.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1. Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2015/20 mit Rechtskraft vom 13.07.2006 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **3.2. Beurteilung als Innenbereich**

Für den Bereich bestehen keine Bebauungspläne. Das Planungsgebiet und alle Vorhaben werden planungsrechtlicher als Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

#### **4. Planungserfordernis**

In den vergangenen Monaten sind Anfragen und Bauanträge mit unterschiedlichen und voneinander abweichenden Nutzungsvorstellungen eingegangen. Diese reichen von industriellen bis hin zu kulturellen Nutzungen, was bei Umsetzung zu einer klassischen Gemeinde- und Konfliktlage führen würde.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll daher frühzeitig der Entstehung einer Gemeinde- und Konfliktlage vorgebeugt werden. Aufgrund der zeitlichen Notwendigkeit soll die Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Haupt- und Finanzausschuss unter Einladung der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses erfolgen.

Die Notwendigkeit zeigt sich unter anderem bei den sensiblen und industriellen Nutzungen, zwischen der Henkel-Teroson-Straße und Hans-Bunte-Straße, für die ein „Schutzabstand“ (der sogenannte Konsultationsabstand und Achtungsbestand) zu anderen Nutzungen notwendig ist.

Des Weiteren würde durch die neuen Nutzungen der motorisierte Individualverkehr und Stellplatzbedarf steigen. Hierdurch würde der Waren- und Lieferverkehr der Gewerbe- und Industrieunternehmen beeinträchtigt.

Möglicherweise würden in Bezug auf Lärm, Probleme entstehen, wenn die Interessen der produzierenden Gewerbe den Interessen der anderen Nutzer an Lärmschutz sich widersprechen.

Wenn sich die verschiedenen Nutzungen in einem Gebiet verfestigen, kann die Lösung der Lärmkonflikte ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr planungsrechtlich gesteuert werden. Die Erfahrungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg“ (Drucksache 0355/2005/BV) haben aufgezeigt, wie sich bereits verfestigte Gemengelage und Konflikte planerisch nur schwer oder gar nicht mehr lösen lassen.

An die Stadt sind ortsansässige Unternehmen herangetreten, die Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet signalisieren. Diesen gilt es langfristig verbindliche Planungsoptionen aufzuzeigen und zu ermöglichen. Es wurden von vielen im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen belastbare unmittelbare Erweiterungsabsichten geäußert. Teilweise handelt es sich um konkrete Vorstellungen zur Erweiterung und teilweise um perspektivische Optionen zur zukünftigen Standortsicherung.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, das Areal als Industrie- und Gewerbegebiet weiter zu stärken und für die vorgesehenen Nutzungen vorzuhalten. Es sollen zukünftige Konflikte vermieden und eindeutige rechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Die bestehenden Industrie- und Gewerbenutzungen und mögliche städtebauliche Verbesserungsmöglichkeiten zum Beispiel in Bezug auf die Erschließungssituation sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planungsziele sollen bis zur Fertigstellung des Bebauungsplans über eine Veränderungssperre gesichert werden.

#### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Eine Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen ist nicht erforderlich.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
AB 9	+	<b>Ziel/e:</b> Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten <b>Begründung:</b> Ein bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet soll effektiver genutzt werden, die Flächen sollen den o.g. Zielen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. <b>Ziel/e:</b>
AB 6	+	<b>Ziel/e:</b> Produktionsstätten erhalten <b>Begründung:</b> Ortsansässige Unternehmen sollen am Standort gesichert werden. <b>Ziel/e:</b>
SL13	+	<b>Ziel/e:</b> Dichtere Bauformen <b>Begründung:</b> Mit einer Erhöhung der Bebauungsdichte können Unternehmen am Standort gehalten werden. <b>Ziel/e:</b>
SL 5	+	<b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden Innen- vor Außenentwicklung. <b>Begründung:</b> Das Ziel wird mit dem B-Plan gefolgt.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich, Stand: 20.01.2017