

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0144/2020/BV

Datum:
25.05.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|-------------|-----------------|-------------|--|--------------|
| Gemeinderat | 18.06.2020 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat fällt folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan Pfaffengrund „Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 02 bis 04) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Pfaffengrund „Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“ in der Fassung vom 12.02.2020 (Anlage 05 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 12.02.2020 (Anlage 06 zur Drucksache).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag in Euro: |
|---|-----------------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| • Kosten für die Durchführung des Planverfahrens: Lärmgutachten, Umweltbericht | 45.000 € |
| Einnahmen: | |
| • keine | 0 € |
| Finanzierung: | |
| Deckung in Verwaltungszuständigkeit, unter Einbezug von Überträgen aus Vorjahren im Teilhaushalt des Stadtplanungsamtes | |
| • Haushaltsjahr 2018 | 12.800 € |
| • Haushaltsjahr 2019 | 30.000 € |
| • Haushaltsjahr 2020 | 2.200 € |
| | |
| Folgekosten: | |
| • keine | |

Zusammenfassung der Begründung:

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Über die eingegangenen Stellungnahmen ist zu entscheiden und der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Begründung:

1. Besonderheiten bei der Beratung in den Gremien der Stadt Heidelberg

Der Bezirksbeirat Pfaffengrund wurde im Rahmen des Offenlagebeschlusses beteiligt. Aufgrund des Ausfalls der Sitzungen des Bezirksbeirats Pfaffengrund am 28.04.2020 wegen der Corona Pandemie, der auslaufenden Veränderungssperre für das Plangebiet und der Tatsache, dass lediglich Präzisierungen von einzelnen Festsetzungen seit der Zustimmung zum Offenlagebeschluss erfolgten, wird auf eine erneute Beteiligung zum Satzungsbeschluss verzichtet. Die für die Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss geplante Sitzung am 12.05.2020 entfällt ebenfalls. Aufgrund der oben genannten Aspekte, hier mit besonderem Blick auf die auslaufende Veränderungssperre, wird ausnahmsweise auch auf eine Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss verzichtet.

2. Anlass und Ziel der Planung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen Teilbereich, der einer der wenigen Flächen in Heidelberg ist, der für eine gewerblich-industrielle Nutzung geeignet ist. Es zeigen sich jedoch verschiedentlich Umnutzungsabsichten, die mittel- bis langfristig zu einer Veränderung des Gebietscharakters und damit zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen führen könnten.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt somit das Ziel, die Industrie- und Gewerbenutzungen planungsrechtlich zu sichern und den bestehenden Unternehmen Erweiterungen zu ermöglichen. Es sollen zukünftige Konflikte vermieden werden.

3. Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind drei Gebietsarten festgesetzt. Im südlichen Bereich des Gebiets ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Auf diese Weise wird die südlich der Eppelheimer Straße angrenzende schützenswerte Wohnbebauung vor beeinträchtigenden Wirkungen geschützt. Hier sind nur Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

In den übrigen Bereichen sind Gewerbegebiet (GE) beziehungsweise Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Gliederung in Industrie- und Gewerbegebiete ergibt sich aus der Eigenart der vorhandenen Betriebe. Grundsätzlich wird dabei die Festsetzung als Industriegebiet überall dort bevorzugt, wo im Bestand großflächige Gewerbebetriebe vorhanden sind. Nur in den Bereichen mit einer schon bestehenden kleinteiligen Betriebsstruktur erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet.

Da das Planungsziel die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen beziehungsweise industriellen Nutzung des Planungsgebiets ist, werden im Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen gegenüber den Regelvorgaben der Paragraphen 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur eingeschränkt, wenn hierfür eine zwingende städtebauliche Erforderlichkeit gesehen wird. Hierzu gehören Wohnungen für Betriebsangehörige, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke und bis auf wenige Ausnahmen Einzelhandel. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass die Betriebstätigkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht durch Nutzungen mit erhöhten Schutzerfordernissen eingeschränkt werden.

Außerdem ist bei diesen Nutzungen mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen mit einem entsprechenden Bedarf an Abstellmöglichkeiten zu rechnen. Dieser kann im Plangebiet jedoch nicht angemessen gedeckt werden.

Die Baustrukturen im Gebiet sind entsprechend den verschiedenen Anforderungen der jeweiligen Nutzungen nicht einheitlich. Grundfläche und Geschossigkeit der im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude variieren sehr stark. Je nach Nutzung sind ein bis vier Geschosse vorzufinden. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt, um eine möglichst ungehinderte bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden Abstandsvorgaben getroffen, um eine erdrückende Wirkung auf die angrenzenden öffentlichen Straßenräume zu vermeiden beziehungsweise um den straßenrechtlichen Abstandserfordernissen Rechnung zu tragen.

Um der sehr hohen Versiegelung im Plangebiet Rechnung zu zollen, sind Pflanzbindungen festgesetzt, das heißt bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist ein großkroniger Laubbaum je fünf Stellplätze ebenso wie je 500 m² angefangene Grundstücksfläche zu pflanzen. Außerdem sind mindestens 5 Prozent der Flächen der privaten Baugrundstücke mit natürlichem Oberboden anzulegen und mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasen beziehungsweise Wiesenflächen anzulegen.

Zur Minderung der ökologischen Defizite des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Mikroklimas sind Büro- und Verwaltungsgebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, entsprechend dem „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ vollständig extensiv zu begrünen. Gleichzeitig sind mindestens 40 Prozent bis maximal 50 Prozent der Dachflächen durch aufgeständerte Solaranlagen für die Strom- oder Wärmerezeugung aus Solarenergie zu nutzen. Außerdem sollen neu errichtete Fassaden eine Begrünung erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich vor allem auf Dachaufbauten und Werbeanlagen.

4. Änderungen des Bebauungsplans nach der Offenlage

Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplans beziehen sich auf die Präzisierung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen. So wurde zum Beispiel für Neuanpflanzungen eine Liste mit geeigneten Pflanzen aufgenommen.

5. Verfahren

Das bisherige Verfahren ist in der Drucksache Nummer 0346/2019/BV beschrieben.

Nach Beschluss des Gemeinderats am 17.12.2019 lag der Entwurf des Bebauungsplans, die örtlichen Bauvorschriften, die Entwurfsbegründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ vom 23.12.2019 in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter www.heidelberg.de einsehbar.

Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 18.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 01 behandelt und als Anlage 04 beigefügt.

6. Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen sind nicht besonders betroffen.

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 | + | Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Begründung: Ein bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet soll effektiver genutzt werden, die Flächen sollen den oben genannten Zielen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. |
| AB 6 | + | Produktionsstätten erhalten Begründung: Ortsansässige Unternehmen sollen am Standort gesichert werden. |
| SL 5 | + | Ziel/e: Bauland sparsam verwenden Innen- vor Außenentwicklung. Begründung: Das Ziel wird mit dem Bebauungsplan verfolgt. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen |
| 02 | Protokoll der frühzeitigen Bürgerinformation |
| 03 | Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung |
| 04 | Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf |
| 05 | Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs, Stand 12.02.2020 |
| 06 | Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 12.02.2020 |
| 07 | Schalltechnische Untersuchung, Firma Genest vom 05.09.2019 |