

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0098/2018/BV**

Datum:  
12.04.2018

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Pfaffengrund "Industrie- und  
Gewerbegebiet – Kurpfalzring"  
hier: Veränderungssperre**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	24.04.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.05.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Pfaffengrund - Kurpfalzring“ 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>	
Deckung in Verwaltungszuständigkeit im Jahr 2018	10.000 Euro
Deckung in Verwaltungszuständigkeit im Jahr 2019	10.000 Euro

**Zusammenfassung der Begründung:**

Am 16.02.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Pfaffengrund - Kurpfalzring“ beschlossen. Zur Sicherung der Planungsziele muss bis zur Fertigstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB erlassen werden.

## **Begründung:**

### **1. Begründung für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans**

Am 16.02.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Pfaffengrund - Kurpfalzring“ beschlossen (siehe hierzu Drucksache 0040/2017/BV).

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Plangebiet folgende wesentlichen Ziele gesichert werden:

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

Innerhalb des Planungsgebietes liegen verschiedene Gewerbe- und Industrienutzungen wie Elektroindustrie, chemische Untersuchungsverfahren, Metallbau, eine Brauerei sowie Informationstechnik, weitere industrienah und andere Dienstleistungen.

Das Ziel der Stadt ist es, innerhalb von bestehenden und möglichen Standorten, für die industriellen und gewerblichen Wirtschaftszweige ein entsprechendes Angebot zu schaffen und insbesondere zu erhalten (siehe hierzu auch Beschlussvorlage Handlungsprogramm Wohnen Wirtschaftsentwicklungskonzept Drucksache 0333/2016/BV).

Neben den oben genannten gewerblichen- und industriellen Nutzungen, befinden sich im Plangebiet auch andere Nutzungen wie zum Beispiel ein Kulturverein und eine Moschee.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verfolgt die Stadt das Ziel, die Industrie- und Gewerbenutzungen planungsrechtlich zu sichern und den bestehenden Unternehmen Erweiterungen zu ermöglichen. Es sollen zukünftige Konflikte vermieden und eindeutige rechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

#### **1.2. 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.

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

Die bestehenden Industrie- und Gewerbenutzungen und mögliche städtebauliche Verbesserungsmöglichkeiten zum Beispiel in Bezug auf die Erschließungssituation sollen planungsrechtlich gesichert werden.

## **2. Verfahrensstand und Rechtslage**

Wie vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erhält die Stadt weiterhin Anfragen und Bauanträge mit unterschiedlichen und voneinander abweichenden Nutzungen. Die Vorstellungen von industriellen bis hin zu kulturellen Nutzungen, zeigen die Dynamik und Veränderungen sowie eine deutliche Gemeinde- und Konfliktlage im Plangebiet.

Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt ist das Plangebiet durch eine Umbruchsituation gekennzeichnet. Es gibt Anfragen von ansässigen Gewerbetreibenden sich im Plangebiet zu erweitern. Die Bedürfnisse und Absichten der Unternehmen werden eng mit der Stadtverwaltung unter Bewahrung der Planungsziele abgestimmt. Unter anderem wurde über ein Erweiterungsbedürfnis eines Unternehmens in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 27.09.2017 berichtet und einer Veräußerung von städtischer Fläche zur Betriebserweiterung zugestimmt (siehe hierzu Drucksache 0298/2017/BV).

## **3. Begründung für den Erlass einer Veränderungssperre**

Andere Bauanträge streben eine städtebaulich nicht erwünschte Nutzung an. Unter anderem soll auf dem Grundstück Im Klingenbühl 2a, das im Plangebiet liegt, eine in diesem Bereich städtebaulich nicht erwünschte Nutzung realisiert werden. Im Oktober 2015 wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Kulturhauses eingereicht, das den Zielen der Planung widerspricht. Der Bauantrag wurde dem Bau- und Umweltausschuss in dessen Sitzung am 07.03.2017 vorgestellt. Dieser sprach sich für eine Zurückstellung des Baugesuches aus (siehe Drucksache 0074/2017/BV).

Mit Bescheid des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz vom 20.06.2017 wurde daraufhin die Entscheidung über den Bauantrag gemäß § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten ausgesetzt, da zu befürchten war, dass das Vorhaben die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert hätte. Die Aussetzungsfrist endet mit Ablauf des Monats Juni 2018. Damit ist ein aktuelles Handlungserfordernis gegeben.

Zur Sicherung der Planungsziele muss bis zur Fertigstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB erlassen werden. Über die Notwendigkeit der Veränderungssperre wurde beim Aufstellungsbeschluss bereits hingewiesen (siehe Beschlussvorlage 0040/2017/BV). Ohne Veränderungssperre müsste das zurückgestellte Vorhaben nach Ablauf der 12-Monatsfrist entschieden werden.

Die Veränderungssperre wird gemäß § 16 BauGB als Satzung beschlossen und tritt nach Bekanntgabe für die Dauer von zwei Jahren in Kraft (gemäß § 17 BauGB). Zu beachten ist, dass auf die Zweijahresfrist der Veränderungssperre der bereits abgelaufene Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs anzurechnen ist.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, das Areal als Industrie- und Gewerbegebiet weiter zu stärken, für die vorgesehenen Nutzungen vorzuhalten und zu sichern. Im Rahmen der Bearbeitung wird daher, wie bereits unter Punkt 2 beschrieben, weiterhin eine enge Abstimmung zwischen den Unternehmen und der Stadtverwaltung fortgeführt.

Die nicht-gewerblichen Nutzer des Plangebietes werden im Planungsverfahren frühzeitig eingebunden und mit ihnen wird gemeinsam nach Alternativlösungen gesucht (siehe Beschlussvorlage, Anlage 02 zur Drucksache 0040/2017/BV).

## 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 <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	+	Produktionsstätten erhalten <b>Begründung:</b> Ortsansässige Unternehmen sollen am Standort gesichert werden. <b>Ziel/e:</b>
SL13	+	Dichtere Bauformen <b>Begründung:</b> Mit einer Erhöhung der Bebauungsdichte können Unternehmen am Standort gehalten werden. <b>Ziel/e:</b>
SL 5	+	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 Abgrenzung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und der Veränderungssperre, Stand: 09.04.2018
02	Satzung über die Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes