

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Pfaffengrund
„Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“
Nr. 61.32.08.19.00

Verfahren und Erläuterung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: Fassung vom 12.09.2019
(Entwurf zur Offenlage)

1 Verfahren und Abwägung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatsitzung am 16.02.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger „stadtblatt“ am 22.02.2017.

1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.06.2019 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Pfaffengrund, Eppelheimer Str. 72/1, 69123 Heidelberg durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 08.05.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 16.05.2019 bis zum 14.06.2019 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein. Jedoch wurden folgende Äußerungen während der öffentlichen Veranstaltung am 04.06.2019 von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

1.2.1 Öffentliche Veranstaltung am 04.06.2019

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Konsultationsabstand des Störfallbetriebs soll die Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen werden. Als Hintergrund werden heutige Formate, die ohne Aufsichtspersonal und mit bis zu 200 Personen 24 Stunden, 7 Tage die Woche geöffnet haben, benannt. 2. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften soll weiter eingeschränkt werden. Zulässig sollen diese lediglich in dem Bereich nordöstlich der Straße „Im Klingenbühl“ sein. |
|---|

Erläuterung:

Zu 1.: *Der Anregung wird Rechnung getragen. Im Konsultationsabstand des Störfallbetriebs werden „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen, da publikumsintensive Nutzungen im Konsultationsbereich eines Störfallbetriebs vermieden werden sollen.*

Zu 2.: *Der Anregung wird weitgehend Rechnung getragen. Schank- und Speisewirtschaften werden lediglich im Bereich nordöstlich der Straße „Im Klingenbühl“, für das Gelände der Villa Nachttanz und entlang der Eppelheimer Straße zugelassen. Ein Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften für das Gelände der Villa Nachttanz und entlang der Eppelheimer Straße würde der Bestandssituation widersprechen und ist zugleich städtebaulich nicht erforderlich.*

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 13.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden beteiligt:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2–Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe		X	28.05.2019	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, 76247 Karlsruhe		X	29.05.2019	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 54.1 – 4 Industrie und Kommunen, 76247 Karlsruhe		X	14.06.2019	
Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen				
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		05.06.2019	1.3.1
Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg, Dienststelle Karlsruhe, Kapellenstraße 17, 76131 Karlsruhe				
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		27.05.2019	1.3.2
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserrechtsbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht	X		07.06.2019, ergänzt 17.06.2019	1.3.3
Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)				
Kommunale Behindertenbeauftragte	X		21.05.2019	1.3.4
Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)				
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)				
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinstr. 1, 68161 Mannheim		X	16.05.2019	

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		28.05.2019	1.3.5
Landesnatuschutzverband Baden-Württemberg e.V., Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
Naturschutzbund Deutschland e.V., Naturschutzzentrum Heidelberg, Schröderstraße 24, 69120 Heidelberg				
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		07.06.2019	1.3.6
MVV Energie AG, Luisenring 49, 68159 Mannheim	X		17.05.2019	1.3.7
Netze BW GmbH, Hauptstraße 152, 69168 Wiesloch		X	15.05.2019	
terraneis bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	15.05.2019	
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	24.05.2019	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		04.07.2019	1.3.8
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim		X	06.06.2019	
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel	X		23.05.2019	1.3.9
Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel		X	05.06.2019	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		06.06.2019	1.3.10
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim	X		14.06.2019	1.3.11
Handwerkskammer, B1, 1, 68159 Mannheim				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Einzelhandelsverband Nordbaden, Sitz Heidelberg, Büro Mannheim, O 6, 7, 68161 Mannheim				
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim				
Stadtverwaltung Eppelheim, Schulstraße 2, 69124 Eppelheim		X	12.06.2019	

1.3.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 05.06.2019

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse bestehen aus quartären Lockergesteinen (Älterer Auenlehm, Holozäne Abschwemmmassen, Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Es wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung empfohlen, aus der sich auch die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogenen Baugrundgutachten ergeben soll.

Bezüglich Boden, mineralische Rohstoffe und Bergbau bestehen keine Einwendungen.

Es wird auf die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets und die Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen.

Es wird auf die im Internet zur Verfügung stehenden Kartierungen zu den lokalen geologischen Untergrundverhältnissen und zu Geotopen hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

1.3.2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 27.05.2019

Das Plangebiet wird als Gewerbe- und Industriegebiet genutzt. Die in den Gutachten zum Schutzgut Mensch dargestellten Umsetzungsempfehlungen (Luftschadstoff, Erholung) sind zu beachten. Auch das noch zu erstellende Schallgutachten ist in seinem kommenden Ergebnis umzusetzen.

Es sind Altlastenflächen auf dem Plangebiet bekannt. Hier ist das Amt für Gewerbeaufsicht Umweltschutz der Stadt Heidelberg anzuhören.

Die Hinweise in den Unterlagen zum Wasserschutzgebiet (WSG III), mit den dazugehörigen Anforderungen, sind umzusetzen.

Erläuterung:

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz festgesetzt.

Auf Festsetzungen zum Gewerbelärmschutz wird im Bebauungsplan verzichtet, da auch ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bei Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm nachzuweisen ist.

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg wurde im Verfahren beteiligt (siehe 1.3.3).

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

1.3.3 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 07.06.2019, ergänzt 17.06.2019

Eine gezielte, aufgrund der massiven Bebauung und Befestigung der Fläche, unterirdische Versickerung wird angesichts der Lage im Wasserschutzgebiet nicht angestrebt.

Es wird eine Fassadenbegrünung angeregt.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan gibt keine Verpflichtung zur Versickerung vor.

Der Hinweis zur Fassadenbegrünung wurde aufgegriffen. Es wird festgesetzt, dass bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, großflächige, nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden mit mehr als 40 m² Wandfläche dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen sind. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.

1.3.4 Kommunale Behindertenbeauftragte, Schreiben vom 21.05.2019

Es wird auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit der öffentlichen Behörden- und Kulturgebäude wie auch der Arbeitsplätze hingewiesen. Es sind ausreichend Behindertenparkplätze vorzusehen. Es wird darum gebeten, bei konkreten Planungen frühzeitig die Expertise der Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen (Amt 63) einzuholen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Barrierefreiheit und zu Behindertenparkplätzen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind seitens der privaten Grundstückseigentümer bei Baumaßnahmen zu beachten.

1.3.5 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 28.05.2019

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Abwassersatzung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

1.3.6 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 07.06.2019

Der Naturschutzbeauftragte begrüßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem notwendige Belange des Klima-, Arten- und Naturschutzes aufgeführt und festgeschrieben werden.

Wünschenswert wäre jedoch, den defizitären Grünanteil durch ökologisch sehr wertvolle Blühbrachen und nicht genutzte Ruderalflächen zu erhöhen.

Erläuterung:

Bislang ist geregelt, dass mindestens 5 % der Flächen der privaten Baugrundstücke mit natürlichem Oberboden anzulegen und mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen sind. Der Anregung wird Rechnung getragen, in dem der Katalog der zulässigen Ausgestaltung der Grünflächen um Blühbrachen und nicht genutzte Ruderalflächen erweitert wird.

Eine Erhöhung des Grünanteils, der mit mindestens 5 % ohnehin bereits über dem Bestand liegt, würde die betriebliche Nutzbarkeit bereits baulich genutzter Flächen einschränken und steht daher der Planungszielsetzung einer Sicherung des Planungsgebiets als Standort für Industrie und Gewerbe entgegen. Der Mindestgrünflächenanteil bleibt daher unverändert.

1.3.7 MVV Energie AG, Schreiben vom 17.05.2019

Die MVV verweist auf die im Planungsgebiet verlegten Leitungen, insbesondere eine Fernwärmehauptversorgungsleitung.

Erläuterung:

Die Leitungstrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zugleich wird die überbaubare Grundstücksfläche so zurückgenommen, dass eine Überbauung der Leitung durch Gebäude nicht mehr zulässig ist.

1.3.8 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 04.07.2019

Es wird auf die im Geltungsbereich liegenden Versorgungsleitungen des Unternehmens hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind seitens der privaten Grundstückseigentümer bei Baumaßnahmen zu beachten.

Soweit Leitungen auf privaten Baugrundstücken liegen, obliegt es dem Versorgungsträger, selbst für eine ausreichende Sicherung der Leitungstrasse Sorge zu tragen.

1.3.9 Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 23.05.2019

Es wird auf die im Geltungsbereich liegenden Versorgungsleitungen des Unternehmens hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind seitens der privaten Grundstückseigentümer bei Baumaßnahmen zu beachten.

Soweit Leitungen auf privaten Baugrundstücken liegen, obliegt es dem Versorgungsträger, selbst für eine ausreichende Sicherung der Leitungstrasse Sorge zu tragen.

1.3.10 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 06.06.2019

Es wird auf die südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Straßenbahngleise der Strecke zwischen Heidelberg und Eppelheim und die damit verbundenen diversen Begleiterscheinungen des Straßenbahnbetriebs (insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen - insbesondere Herzstücküberfahrten - und Kurvenquietschen) hingewiesen. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

Erläuterung:

Im Schallgutachten sind die Lärmimmissionen durch die Straßenbahn in die Beurteilung eingeflossen.

1.3.11 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Schreiben vom 14.06.2019

Die IHK empfiehlt, in den Gewerbegebieten jeweils Anlagen für sportliche Zwecke auszuschließen, da es sich beim Plangebiet um eine der wenigen Flächen handelt, die für eine gewerblich-industrielle Nutzung geeignet sind.

Erläuterung:

Der Anregung wird weitgehend Rechnung getragen. Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Industriegebieten vollständig und in den Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen. Sie bleiben nur noch entlang der Eppelheimer Straße zulässig. Ein Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke entlang der Eppelheimer Straße würde der dortigen Bestandssituation widersprechen.