

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0346/2019/BV**

Datum:  
29.10.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Pfaffengrund "Industrie- und  
Gewerbegebiet Kurpfalzring"  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 19. Dezember 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	19.11.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltaus- schuss	26.11.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bezirksbeirat Pfaffengrund und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften „Pfaffengrund – Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.09.2019.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2019 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Pfaffengrund – Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, sowie der schalltechnischen Untersuchung der Firma Genest, Ludwigs-hafen, vom 05.09.2019 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Wasser	Wasserschutzgebiet, Versickerung
Boden	Versiegelung Baugrund: besteht aus quartären Lockergesteinen unbekannter Mächtigkeit (ggf.: lokale Auffüllungen wegen oberflächennahem saisonalem Schwinden und unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes).
Pflanzen	Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Erhöhung des Grünanteils
Mensch	Schallschutz, Erschütterung (Straßenbahngleise am südlichen Rand des Plangebiets), mangelhafte Verschattung und hohe bodennahe Temperaturen durch starke Versiegelung, Barrierefreiheit

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Kosten für die Durchführung des Planverfahrens: Lärmgutachten, Umweltbericht	45.000
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	0
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung im Projektmittelbudget 2019 des Stadtplanungsamtes unter Einbezug von Überträgen aus Vorjahren	45.000
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**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.

## Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 19.11.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirats Pfaffengrund vom 19.11.2019

### 3 **Bebauungsplan Pfaffengrund „Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0346/2019/BV

Herr Müller vom Stadtplanungsamt erläutert die Vorlage anhand eines ausgehängten Planes. Im Anschluss steht er für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich die Bezirksbeiräte Sehls, Weber, Pönninghaus, Wichmann, Martin und Knoblauch zu Wort. Folgende Argumente und Fragen werden formuliert:

- Warum werde gerade jetzt der Bebauungsplan in Angriff genommen?
- Die angeblich schwierige Parksituation sei nicht gegeben.
- Was bedeute, das „Gebiet kippt“?
- Wie laute der langfristige Entwicklungsplan für das Gebiet?

Herr Müller erklärt, dass es aufgrund vermehrter Bauanträge unterschiedlichster Nutzer notwendig geworden sei, dass man für das bisher organisch gewachsene Gebiet einen Bebauungsplan erstelle. Damit könne die künftige Entwicklung der dort bereits ansässigen Unternehmen langfristig geklärt und gesichert werden.

An bestimmten Tagen sei die Parksituation in diesem Gebiet für den Zuliefererverkehr für einige Unternehmen schwierig.

Grundsätzlich wolle die Verwaltung eine sichere Rechtsgrundlage schaffen, damit es für künftige Bauanträge konkrete Regelungen gebe. Nur so könne gewährleistet werden, dass das „Gebiet nicht kippe“, was bedeute, dass es als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen sei und eine starke Umnutzung, wie sie in jüngster Vergangenheit angestrebt worden sei, vermieden werden könne.

Bezirksbeirätin Fetzer fragt nach, ob die im Bebauungsplan angeführten Paragraphen 8 und 9 der Baunutzungsverordnung, automatisch dazu führen würden, dass die bereits im Gebiet ansässigen kulturellen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen keine Möglichkeit auf Um- und Neubauten hätten.

Herr Müller teilt mit, dass es für die heutigen Betreiber dieser Einrichtungen Bestandsschutz gebe, jedoch mit dem Bebauungsplan keine Um- oder Neubauten mehr zulässig seien.

Abschließend kann festgehalten werden, dass der Bezirksbeirat Pfaffengrund die Notwendigkeit des Bebauungsplans erkenne, bedauere jedoch, dass dadurch die Entwicklung der kulturellen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen in dieser starken Form beschnitten werden.

Da es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, lässt die Vorsitzende Greßler über die Beschlussempfehlung abstimmen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Pfaffengrund empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften „Pfaffengrund – Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.09.2019.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2019 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Pfaffengrund – Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, sowie der schalltechnischen Untersuchung der Firma Genest, Ludwigshafen, vom 05.09.2019 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Wasser	Wasserschutzgebiet, Versickerung
Boden	Versiegelung Baugrund: besteht aus quartären Lockergesteinen unbekannter Mächtigkeit (ggf.: lokale Auffüllungen wegen oberflächennahem saisonalem Schwinden und unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes).
Pflanzen	Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Erhöhung des Grünanteils
Mensch	Schallschutz, Erschütterung (Straßenbahngleise am südlichen Rand des Plangebiets), mangelhafte Verschattung und hohe bodennahe Temperaturen durch starke Versiegelung, Barrierefreiheit

.....  
Isolde Greßler  
Vorsitzende

**Ergebnis:** beschlossen  
*Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2*

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2019**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 14 Nein 00 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen

*Nein 1*

## **Begründung:**

### **1. 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.

Zur Sicherung der Planung wurde für das Areal am 17.05.2018 eine Veränderungssperre erlassen, um keine Bauvorhaben und Nutzungsänderungen zu genehmigen, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen.

### **2. Verfahren**

#### **2.1. Aufstellungsbeschluss (Drucksache Nummer 0040/2017/BV)**

Am 16.02.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffengrund – Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2017 ortsüblich im „stadtblatt“ bekannt gemacht.

#### **2.2. Veränderungssperre (Drucksache Nummer 0098/2018/BV)**

Um die Planung zu sichern, wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.06.2018 im „stadtblatt“ eine Veränderungssperre mit einer Gültigkeit von zwei Jahren gemäß Paragraph 16 BauGB erlassen.

#### **2.3. Verlängerung Veränderungssperre (Drucksache Nummer 0164/2019/BV)**

Zur Sicherung der Planung wurde mit Zustellungsurkunde vom 05.07.2017 ein Bauvorhaben auf dem Flurstück Nummer 3739/27 gemäß Paragraph 15 BauGB zurückgestellt.

Die Dauer der Zurückstellung eines Bauvorhabens ist auf die Dauer der Veränderungssperre gemäß Paragraph 17 Absatz 1 BauGB anzurechnen. Dementsprechend endete die Veränderungssperre für das Flurstück Nummer 3739/27 am 05.07.2019 und nicht, wie für die anderen Flurstücke im Geltungsbereich, am 27.06.2020.

Zur weiteren Sicherung der Planung wurde die Verlängerung der Veränderungssperre am 27.06.2019 gemäß Paragraph 17 Absatz 1 BauGB beschlossen und am 03.07.2019 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

#### **2.4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß Paragraph 3 Absatz 1 BauGB am 04.06.2019 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung in den Räumen der freiwilligen Feuerwehr Pfaffengrund in der Eppelheimer Straße 72/1 statt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 08.05.2019 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung im Zeitraum vom 16.05.2019 bis zum 14.06.2019 im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Äußerungen im Rahmen der Informationsveranstaltung sind in Anlage 01 inhaltlich behandelt. Schriftliche Stellungnahmen gingen nicht ein.

Umweltrelevante Stellungnahmen wurden nicht getätigt.

## **2.5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 13.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB über die Planung informiert und bis zum 14.06.2019 um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 05 beigefügt.

## **3. Bebauungsplanentwurf**

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. Mit der Festsetzung als Industriegebiet soll eine Sicherung eines Teils erfolgen, der einer der wenigen Flächen in Heidelberg ist, der durch Industriebetriebe genutzt werden kann. 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 Ver-



kehrflächen 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 m<sup>2</sup> 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 % bis maximal 50 % der Dachflächen durch aufgeständerte Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zu nutzen. Außerdem sollen neu errichtete Fassaden eine Begrünung erhalten.

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

#### **4. Beteiligung des Bezirksbeirats**

Der Bezirksbeirat Pfaffengrund konnte zum Aufstellungsbeschluss aus zeitlichen Gründen nicht beteiligt werden. Die geplante Rückstellung eines Baugesuchs hätte sonst nicht mehr rechtzeitig erfolgen können. Daher wird der Bezirksbeirat zum Offenlagebeschluss erstmalig beteiligt. Es ist vorgesehen den Bezirksbeirat im Rahmen des Satzungsbeschlusses nochmals zu beteiligen.

#### **5. 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:

- |      |   |  |
|------|---|--|
| AB 9 | + | <p>Ziel/e:<br/>Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten</p> <p>Begründung:<br/>Ein bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet soll effektiver genutzt werden, die Flächen sollen den oben genannten Zielen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.</p> |
| AB 6 | + | <p>Produktionsstätten erhalten</p> <p>Begründung:<br/>Ortsansässige Unternehmen sollen am Standort gesichert werden.</p>   |
| SL 5 | + | <p>Ziel/e:<br/>Bauland sparsam verwenden Innen- vor Außenentwicklung.</p> <p>Begründung:<br/>Das Ziel wird mit dem Bebauungsplan verfolgt.</p>   |

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

Keine

gezeichnet  
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Verfahren und Erläuterung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Stand 12.09.2019
02	Planzeichnung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, Stand 12.09.2019
03	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 12.09.2019
04	Schalltechnische Untersuchung, Firma Genest vom 05.09.2019
05	Bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen