

Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen

Sachbearbeiter: Herr Menker
Datum: 11.05.2021
Gremienvorlage: öffentlich **Vorlage-Nr.:**
Gremium: **Verbandsversammlung** am: 13.07.2021
Kennwort: Bebauungsplan Nr. 1 „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“
Begriff: Aufstellungsbeschluss

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet.

Sachverhalt:

Zusammenfassung der Begründung

Für das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, um gemeinsam die zukünftige Entwicklung des auf beiden Gemarkungen liegenden Gewerbe- und Industriegebietes zu steuern. Bei Bedarf können aus dem Bebauungsplan Teil-Bebauungspläne entwickelt werden.

Begründung

Zweckverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“:

Die ineinander übergehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Süden von Heidelberg und im Norden von Leimen bedürfen hinsichtlich einer sich abzeichnenden Nutzungsaufgabe von Produktionsflächen und nur zum Teil formell überplanter Gebiete einer ineinander- und übergreifenden bauleitplanerischen Absicherung. Zugleich besteht die Notwendigkeit einer Optimierung der Verkehrsinfrastruktur mit einer gemeinschaftlichen Planung und Erschließung. Um dieses umzusetzen, haben die beiden Städte Heidelberg und Leimen ihre

Planungshoheit für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet auf den Zweckverband übertragen. Die Gründung des Zweckverbandes erfolgte zum 1. Januar 2021.

Lage und Größe des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des rund 99 Hektar großen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes. Die Grenzen werden gebildet im Norden durch die Hatschekstraße, im Osten durch die Rohrbacher Straße sowie einiger angrenzender landwirtschaftlicher Flächen, im Süden durch den in Leimen liegenden Stralsunder Ring und die Schwetzinger Straße und im Westen durch die Bahnlinie Heidelberg-Bruchsal einschließlich daran angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

Anlass der Planungen/Planungsziele:

Ausgehend von den bestehenden Planungen und der vorhandenen Bebauung mit ihren Nutzungen soll ein gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Zweckverbandsflächen sind bisher nur in Teilen mit Bebauungsplänen durch die beiden Städte überplant worden. Zu den unbeplanten Flächen gehören bisher unbebaute Flächen wie das Fautenbühl. Es zeichnet sich ab, dass größere im Zweckverband liegende Betriebsflächen nicht mehr benötigt werden. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen städtebauliche zu ordnen und für eine zukünftige gewerblich/industrielle Nutzung zu sichern. In diesem Zusammenhang sollen auch die bestehenden Bebauungspläne integriert und bei Bedarf angepasst werden.

Ein weiteres Ziel ist, eine durch das Zweckverbandsgebiet liegende neue Durchgangsstraße zu sichern. Diese soll die L 600 (Schwetzinger Straße in Leimen) im Westen mit der L 594 (Rohrbacher Straße) im Osten verbinden. Die Heidelberger Gewerbeflächen sollen über eine Verlängerung der Tullastraße an die neue Ost-West-Durchgangsstraße angeschlossen werden. Mit der neuen Durchgangsstraße sollen zugleich die im Inneren liegenden Flächen in der Tiefe erschlossen werden und im Weiteren die südlichen und nördlichen Gewerbeflächen untereinander verknüpft werden. Mit in die verkehrlichen Planungen aufgenommen werden soll ferner die Absicherung eines neuen S-Bahn-Haltpunktes an der im Westen verlaufenden Bahnlinie Heidelberg–Bruchsal. Dieser S-Bahn-Haltpunkt soll auch an das im Osten des Zweckverbandgebietes verlaufende Straßenbahnnetz angeschlossen werden. Geplant ist, die Straßenbahnlinie einschließlich einer Rad- und Fußwegeverbindung in die Planungen der neuen Durchgangsstraße zu integrieren.

Positionspapier:

Die beiden Oberbürgermeister der Städte Heidelberg und Leimen haben am 5. Juli 2018 ein Positionspapier zur Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebietes unterzeichnet, um die Chancen und Synergien einer interkommunalen Kooperation zu nutzen. Festgehalten wurde unter anderen, dass unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Bestandsbetriebe Flächen für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung recycelt und mit einer Zielzahl von mindestens 50 Arbeitsplätzen je Hektar entwickelt werden sollen.

Entwicklungskonzept:

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) erstellt derzeit für das Zweckverbandsgebiet ein Entwicklungskonzept. Behandelt werden Themenbereiche

wie Baunutzung, Städtebau, Erschließung und Natur über die Bestandsanalyse bis zur städtebaulichen Konzeption. Das Entwicklungskonzept soll im 4. Quartal 2021 fertiggestellt werden.

Auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts sollen im Anschluss vertiefende städtebauliche Entwürfe erstellt werden, deren Inhalten dann in die in die Teilbebauungspläne einfließen.

Verfahren:

Mit dem Bebauungsplan werden rechtskräftige Bebauungspläne der Städte Heidelberg und Leimen überplant und Planrecht für bisher unbeplante Flächen geschaffen. Die Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen erfolgt, um eine durchgängige Planungskonzeption für das gesamte Zweckverbandsgebiet zu sichern und notwendige Anpassungen vorzunehmen, die sich aus heutigen Ansprüchen an Gewerbegebieten ergeben. Bei Bedarf erfolgt die Entwicklung in Teilgebieten, um zeitlich flexibler Teilflächen entwickeln zu können. Aufgrund der Größe ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan beziehungsweise dessen Teilgebiete im „Normalverfahren“ aufgestellt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu den einzelnen Verfahrensschritten erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Beteiligung der Städte:

Die politischen Gremien der beiden Städte Heidelberg und Leimen werden im Rahmen der Beschlussfassung vor der Entscheidung der Verbandsversammlung an diesem Verfahrensschritt beteiligt.

Kosten:

Der Bebauungsplan wird unter Inanspruchnahme von Verwaltungspersonal der beiden Städte Heidelberg und Leimen erstellt. Die Personalkosten werden hierzu ermittelt und von den Städten dem Zweckverband in Rechnung gestellt. Für den Bebauungsplan mit städtebaulichem Entwurf, Schallschutz-, Artenschutzgutachten und Umweltbericht sind in Anlehnung an die Honorarordnung für Ingenieure und Architekten Brutto-Gesamtkosten in Höhe von 800.000 Euro ermittelt worden. Für das Haushaltsjahr 2021 stehen im Haushaltsplan des Zweckverbandes für die ersten Verfahrensschritte Mittel in Höhe von circa 150.000 Euro zur Verfügung. Die restlichen Planungskosten sind in der mittelfristigen Finanzplanung des Ergebnishaushaltes eingestellt und verteilen sich auf die Haushaltsjahre 2022 bis 2024.

In der mittelfristigen Finanzplanung des Finanzhaushaltes sind die Planungskosten für die Verkehrsinfrastruktur von insgesamt 700.000 Euro enthalten (neue Straßen- und Radwegeverbindungen, Verlängerung der Straßenbahnlinie und S-Bahn-Halt). Sie verteilen sich auf die Haushaltsjahre 2022 bis 2024.

Bisherige Beratungsergebnisse:

Empfehlung Bauausschuss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Verbandsversammlung des Zweckverbandes folgenden Beschluss:

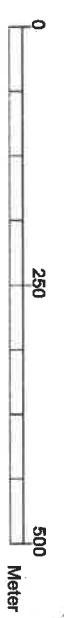
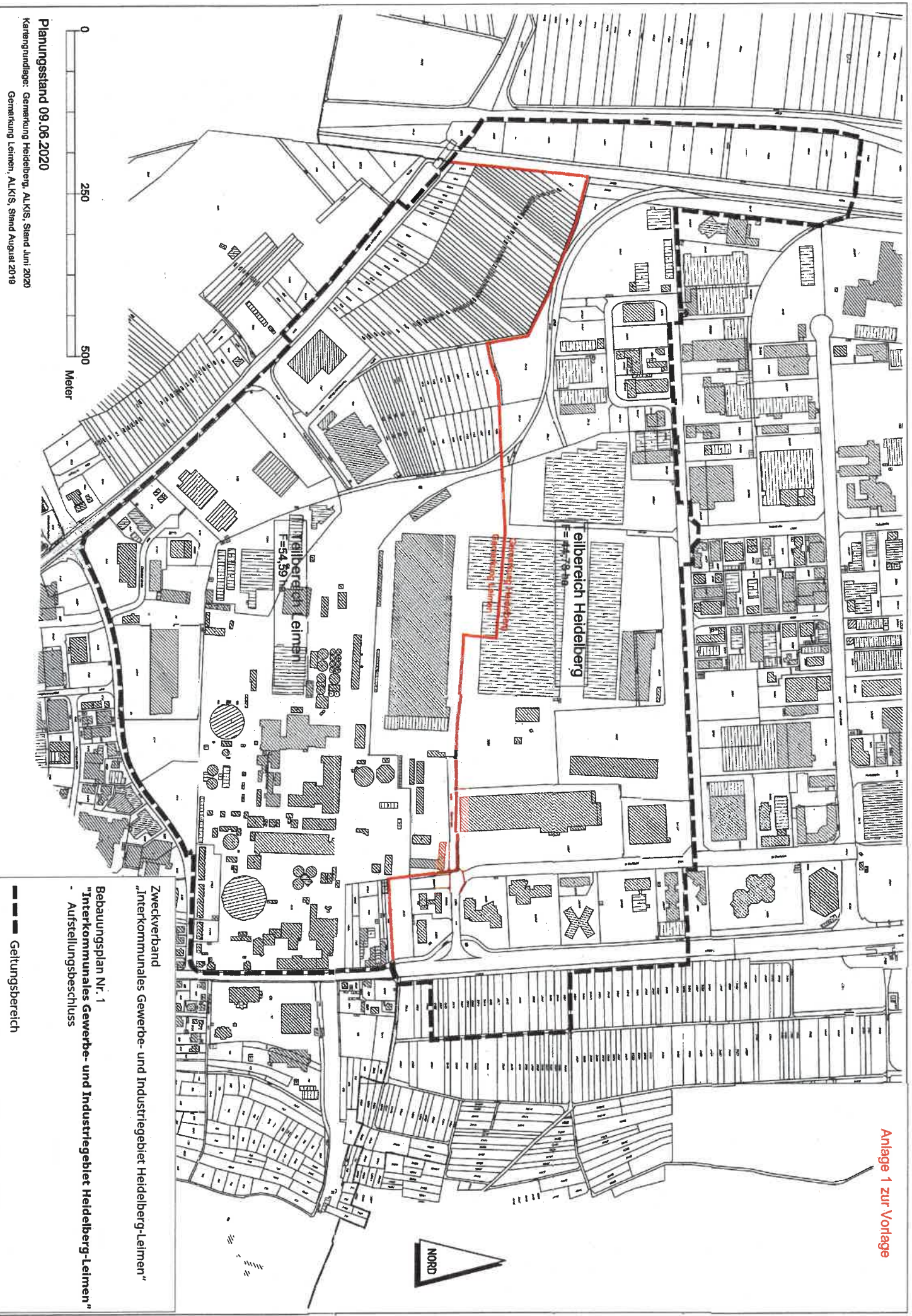
Die Verbandsversammlung beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet.

Als Anlage beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen", Aufstellungsbeschluss

Handzeichen Sachbearbeiter:	Datum: 12.05.2021
Mitzeichnung Geschäftsführer:	Datum: 12.05.21
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:	Datum: 12.05.21
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:	Datum: 12.05.21
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:	Datum:



Planungsstand 09.06.2020
Kartengrundlage: Gemarkung Heidelberg, ALKIS, Stand Juni 2020
Gemarkung Leimen, ALKIS, Stand August 2019

Zweckverband
„Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“
Bebauungsplan Nr. 1
„Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“
Aufstellungsbeschluss

--- Geltungsbereich

