

Planungsbrief Nr. 55

Bebauungsplan Pfaffengrund „Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Stadtplanungsamt Heidelberg

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt eine Überplanung des Industrie- und Gewerbegebiets Kurpfalzring in Heidelberg-Pfaffengrund.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen Teilbereich eines der wenigen Flächen in Heidelberg, die für eine gewerblich-industrielle Nutzung geeignet sind. 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.

Planungsrechtlich ist das Areal derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Die Bestimmungen des §

34 BauGB reichen nicht aus, um eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters sicher zu verhindern. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung des Gebietscharakters eines Gewerbe- und Industriegebiets erforderlich.

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

Ziel der Planung ist vorrangig eine Sicherung des Gebiets-

charakters eines Gewerbe- und Industriegebiets. Zugleich soll der gut erschlossene Industrie- und Gewerbebestandort im Pfaffengrund weiter qualifiziert und optimiert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es dafür Sorge zu tragen, dass durch die gewerblich-industrielle Nutzung des Planungsgebiets keine städtebaulich unverträglichen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, hier insbesondere die Wohnbebauung im Pfaffengrund und in Eppelheim, ausgelöst werden.

Weiterhin sind auch innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich im größten Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Heidelberg.

Zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Nutzung werden die Plangebietsflächen als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen des Wirtschaftsflächenkonzepts der Stadt Heidelberg. Die Gliederung in Industrie- und Gewerbegebiete ergibt sich aus der Eigenart der vorhandenen Betriebe.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels und der städtebaulichen Anforderlichkeit werden die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen gegenüber den Regelvorgaben der §§ 8 und 9 BauNVO eingeschränkt. Dabei werden

in dem Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, kirchlichen sowie kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen getroffen. Zur Wahrung des Gebietscharakters und um nachteilige Auswirkungen möglicher schützenswerter Immissionsorte auf eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zu vermeiden, werden Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten in dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das Planungsziel eine Sicherung und Entwicklung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des Planungsgebiets ist, werden im Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen gegenüber den Regelvorgaben der §§ 8 und

9 BauNVO nur eingeschränkt, soweit hierfür eine zwingende städtebauliche Anforderlichkeit gesehen wird.

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet, da das Einfügebote nach § 34 BauGB ausreicht, um städtebauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen und um vorhandene Betriebe die Möglichkeit von Erweiterungen weiterhin einzuräumen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig abgegrenzt, um eine möglichst ungehinderte bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise eine den gewerblich-industriellen Anforderungen entsprechende Bebauung auch mit Ge-

bäuden von über 50 m Länge ermöglicht werden.
Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen schüt-

zenswerten Nutzungen werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Ge-

biete Emissionskontingente festgesetzt.

Bebauungsplanvorentwurf

Industriegebiet „GI4“

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (als Ausnahme)
- Schank- und Speisewirtschaften (als Ausnahme)

Unzulässig sind

- Einzelhandel mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel und Werksverkauf
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten und vergleichbare Betriebe

Eingeschränktes Gewerbegebiet „GEe1“

Zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind

- Einzelhandel mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel und Werksverkauf
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten und vergleichbare Betriebe

Gewerbegebiet „GE3“

Zulässig sind

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (als Ausnahme)

Unzulässig sind

- Einzelhandel mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel und Werksverkauf
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten und vergleichbare Betriebe

Gewerbegebiet „GE2“

Zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Unzulässig sind

- Einzelhandel mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel und Werksverkauf
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten und vergleichbare Betriebe



Bebauungspläne

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten.

Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie können Sie sich beteiligen?

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung, vorhandene Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im technischen Bürgeramt und im Internet unter www.heidelberg.de/ Planen, Bauen, Wohnen / Aktuelle Bebauungsplanverfahren.

Zusätzlich haben Sie Gelegenheit, sich im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung zu informieren.

Zeitraum der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet vom 16.05.2019 bis 14.06.2019

Informationsveranstaltung am Dienstag, den 04.06.2019, um 18.30 Uhr im Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Pfaffengrund, Eppelheimer Str. 72/1, 69123 Heidelberg

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind beispielsweise Stadtwerke, Verkehrsbehörden, Naturschutzbeauftragte etc.

Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern. Sie können Ihre Stellungnahmen während der Erörterungsveranstaltung sowie im Anschluss daran innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt mündlich oder schriftlich abgeben.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden in der Regel die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des jeweiligen Stadtteils und der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf. Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs.

Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung wird im Stadtblatt bekannt gegeben. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen liegen für den Zeitraum eines Monats im Technischen Bürgeramt und im Internet aus. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Satzungsbe-

schluss zu dem Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann zeitgleich erfolgen. Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert, so ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Die Verwaltung arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Auf die Einstellung aller Stellungnahmen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, in den Abwägungsvorgang besteht ein Rechtsanspruch, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegengehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Bauausschuss und daran anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens fasst (Abwägungs- und Satzungsbeschluss). Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung.

In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im Stadtblatt verkündet. Der Plan ist damit für jedermann verbindliches Ortsrecht. Er liegt dann während der Dienststunden im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme für jeden Interessierten bereit.

**Für weitere Informationen:
Stadtplanungsamt Heidelberg
Sachbearbeiter: Herr Rudolf
Tel.: 06221-5823181**

**E-Mail:
Michael.Rudolf@Heidelberg.de
Stadtplanung@Heidelberg.de**