

**Sitzungsvorlage**

**Nr. 0313/2019**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Rechts dem Bruchsaler Weg,, Gemarkung Heidelheim**

- **Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Beratungszweck</b>
<b>Ausschuss für Umwelt und Technik</b>	<b>14.01.2020</b>	<b>nicht öffentlich</b>	<b>Vorberatung</b>
<b>Ortschaftsrat Heidelheim</b>	<b>21.01.2020</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Beschlussfassung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>28.01.2020</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Beschlussfassung</b>

**Anlagen:**

- 1) Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
- 2) Bebauungsplansatzung
- 3) Teil A - Zeichnerischer Teil
- 4) Teil B - Textlicher Teil
- 5) Teil C - Begründung
- 6) Teil D - I Umweltbericht
- 7) Teil D - II Bestandsplan zum Umweltbericht
- 8) Teil D - III spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 9) Teil D - IV schalltechnische Immissionsprognose

**Beschlussantrag**

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des o.a. Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung.
3. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## I. Sachverhalt und Begründung

Bereits seit einiger Zeit wird die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebiets auf Heidelheimer Gemarkung gefordert. Mehrere ansässige Gewerbebetriebe innerhalb der Ortslage haben dringenden Bedarf angemeldet, ihre Betriebe zu verlagern und ihre Flächen gemäß den zukünftigen wirtschaftlichen Herausforderungen zu erweitern. Es sind in Heidelberg aktuell keine passenden Bauflächen vorhanden, die diesen Ansprüchen gerecht werden. Es werden daher zusätzliche Gewerbeflächen benötigt, die den Bedarf für diese Betriebe decken und damit den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung tragen.

Ziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rechts dem Bruchsaler Weg“ ist einerseits die Schaffung geeigneter Gewerbegrundstücke für ansässige Gewerbetreibende sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor Ort. Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Nord“ in Heidelberg an und stellt daher eine Erweiterung dieses Gebiets dar. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,6 ha. Davon entfallen 1,3 ha auf die gewerbliche Baufläche.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rechts dem Bruchsaler Weg“ und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 30.01.2018 beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 08.02.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Auslegung in der Zeit vom 16.02.2018 bis zum 19.03.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2018 um Stellungnahme bis zum 19.03.2018 gebeten.

Alle Anregungen und Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, wurden geprüft und -soweit möglich- in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Es wurden keine erheblichen Bedenken zur Gebietsentwicklung geäußert.

Gegenüber dem letzten Verfahrensschritt aus Januar 2018 haben sich einige wesentliche Änderungen und Anpassungen ergeben:

- Das Erschließungskonzept wurde angepasst (Vergrößerung Wendeanlage, Berücksichtigung PKW-Stellplätze sowie Radwegeverbindung Heidelberg-Bruchsal).
- Änderung des Geltungsbereichs: Herausnahme von Flst. Nr. 14207/1 am Weitenberggraben im Norden, da dieses bereits für Ausgleichsmaßnahmen des Landes Baden-Württemberg herangezogen wurde.
- Erarbeitung einer schalltechnischen Immissionsprognose und Übernahme von Festsetzungsvorschlägen.
- Erarbeitung eines Umweltberichts mit Festsetzungsvorschlägen zu Verminderung und Vermeidung von Eingriffen (z.B. extensive Begrünung von 80 % aller Dachflächen).
- Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Beitrags.
- Erstellung eines Ausgleichskonzepts mit Einzelmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bruchsal.
- Anpassungen in einzelnen Festsetzungen und Vorschriften (z.B. Entfall der Vorgaben zur Dachform, Vorgaben zu Grundstückszufahrten wie max. Breite, Vorgaben zu Vorgartengestaltung).

Das geplante Gewerbegebiet trägt dazu bei, insbesondere den ortsansässigen Betrieben in Heidelberg neue Optionen für ihre betriebliche Weiterentwicklung zu geben. Dennoch müssen geäußerte Interessensbekundungen mit den städtebaulichen Planungsvorgaben (z.B. Dachbegrünung, Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Ausschluss von Wohnnutzungen im Plangebiet) in Einklang gebracht werden. Dazu sind im weiteren Verlauf noch Abstimmungsgespräche mit möglichen Grundstücksbewerbern zu führen.

## **II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen**

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10 Stadtentwicklung, städtebauliche Planung

Bei dem geplanten Gewerbegebiet handelt es sich um eine Neuplanung, die im Flächennutzungsplan vorgesehen und dessen Entwicklung für die ortsansässigen Unternehmer wie auch für die Stadtentwicklung von großem Interesse ist. Das Gebiet stellt eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets in Heildelshelm dar und bildet einen Baustein für die Sicherung des Wirtschaftsstandortes Bruchsal.

Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin