

Bauleitplanung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Pfaffengrund – Industrie- und Gewerbegebiet
Kurpfalzring“

08.19.00

1. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen Teilbereich einer 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 war das Areal bislang 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 sah die Stadt Heidelberg die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung des Gebietscharakters eines Gewerbe- und Industriegebiets als erforderlich an.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt 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 Gebietscharakters eines Gewerbe- und Industriegebiets. Zugleich soll der gut erschlossene Industrie- und Gewerbestandort im Pfaffengrund weiter qualifiziert und optimiert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans galt es dafür Sorge zu tragen, dass durch die gewerblich-industrielle Nutzung des Planungsgebiets keine städtebaulich unverträglichen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarbebauung, hier insbesondere die Wohnbebauung im Pfaffengrund und in Eppelheim, ausgelöst werden. Weiterhin waren auch innerhalb des Planungsgebiets gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

1.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Umweltbelange waren insbesondere die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Belange des Immissionsschutzes zu beachten

Den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde Rechnung getragen, indem auf einer bereits baulich intensiv genutzten Fläche die bisherige Nutzung planungsrechtlich abgesichert und damit eine Fortentwicklung der bestehenden Betriebe auf ihren bisherigen Flächen ermöglicht wurde. Durch eine Sicherung der bisherigen gewerblich-industriellen Nutzung vor konkurrierenden Nutzungen kann an anderer Stelle eine Flächennachfrage in den Außenbereich hinein vermieden werden.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde durch eine Erfassung des bisherigen Zustands von Natur und Landschaft sowie durch die Festsetzung zur Begrünung im Interesse einer Verbesserung des bislang ungünstigen Umweltzustandes Rechnung getragen.

Aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes wurde eine Gliederung der zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit von der Entfernung zu schützenswerten Wohnnutzungen vorgenommen. Weiterhin wurden Nutzungen, die für sich einen Schutzanspruch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auslösen

könnten, ausgeschlossen. Aufgrund der Nähe zu einem Störfallbetrieb wurden weiterhin Nutzungen, die eine erhebliche Ansammlung von Personen erwarten lassen, in Teilflächen begrenzt. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden Festsetzungen zur schalldämmenden Ausbildung der Außenbauteile der Fassaden von Unterrichtsräumen, Büroräumen und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen getroffen. Mit diesen Festsetzungen können trotz der erheblichen Verkehrslärmbelastung gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

1.3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden Anregungen zur Zulässigkeit von „Anlagen für sportliche Zwecke“ und von Schank- und Speisewirtschaften vorgetragen. Diesen Anregungen wurde weitgehend entsprochen, indem Anlagen für sportliche Zwecke im Konsultationsabstand des Störfallbetriebs sowie die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf die Bereiche nordöstlich der Straße „Im Klingenbühl“, für das Gelände der Villa Nachttanz und entlang der Eppelheimer Straße begrenzt wurde. Weitere Anregungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden keine Belange vorgetragen, die gegen die Planungsabsicht gesprochen hätten. Es wurden vielmehr vor allem Hinweise zu Einzelbelangen wie etwa zu Leitungen, zur Kriminalprävention und zu den Verkehrsanlagen der Straßenbahn vorgetragen. Seitens der IHK wurde ein Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke angeregt. Dieser Anregung wurde für weite Teile des Planungsgebiets entsprochen. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde dem Bebauungsplan eine Liste geeigneter Baumarten und geeigneter Arten für die Fassadenbegrünung beigelegt.

1.4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht konkret geprüft, da dem Bebauungsplan die Aufgabe einer Bestandssicherung unter Wahrung des Gebietscharakters zukommt.

Kleinräumig wurden im Rahmen der Entwicklung der Rahmenplanung verschiedene Varianten zur Anordnung und Abgrenzung der einzelnen Gebietsarten und Flächen mit unterschiedlichen Emissionsmöglichkeiten diskutiert. In Bezug auf die Umweltauswirkungen ergeben sich hierdurch jedoch allenfalls in Bezug auf die Schallimmissionen unterschiedliche Auswirkungen.

Alternative Regelungen zum Immissionsschutz

Um das Ziel, die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, zu erreichen, wurde geprüft, ob für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung vorgenommen werden soll. Bei einer Geräuschkontingentierung ist zwingend die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der Bebauung in der Nachbarschaft als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Dies war jedoch vorliegend nicht sachgerecht, da sowohl das Planungsgebiet als auch die umgebenden Nutzungen im Bestand vorhanden sind. Insofern kann keine der Nutzungen für sich in Anspruch nehmen, alleiniger Maßstab für die Festlegung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit zu sein. Vielmehr ist entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, die in der TA Lärm in den dortigen Bestimmungen zu Gemengelagen ihren Niederschlag findet, ein Ausgleich der unterschiedlichen Interessen zu gewährleisten. Eine Kontingentierung zum Zweck der gewerblichen Standortsicherung zeigt sich daher für die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Bebauungsplans wie auch des Umfelds als nicht zielführend. Vielmehr sind die bislang in der Vergangenheit auch praktizierten

Genehmigungsverfahren gemäß TA Lärm schalltechnisch sowohl für die Geräuschbeurteilung zum Nachbarschaftsschutz als auch für die Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe als ausreichend anzusehen. Auf die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

Grundsätzliche Standortalternativen

Zielsetzung der Planung ist eine Bestandssicherung des Gebiets. Insofern waren keine Standortalternativen zu prüfen.