

Zweckverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg-Leimen“

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Heidelberg-Rohrbach/Leimen

### 1. Teilbebauungsplan „Etex-Gelände“

Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Fassung vom 20.05.2026

(Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung)

## Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	4
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	4
1.2.	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele.....	4
1.3.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	5
1.4.	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
1.5.	Fachrechtliche Unterschützstellungen und -vorgaben .....	6
1.6.	Wasserecht .....	6
1.7.	Denkmalschutz .....	6
2.	Einordnung in bestehende und übergeordnete formelle Planungen .....	6
2.1.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg .....	6
2.2.	Regionalplan .....	7
2.3.	Flächennutzungsplan .....	7
3.	Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte.....	8
3.1.	Stadtentwicklungskonzept 2035, Heidelberg .....	8
3.2.	Modell Räumliche Ordnung (MRO 2035+) .....	8
4.	Städtebauliche Planungskonzeption.....	9
4.1.	Nutzung und Baustruktur, Verkehr.....	9
4.2.	Grün-/Freiraumkonzept .....	10
5.	Umsetzung der Konzeption - zu berücksichtigende Belange .....	10
5.1.	Belange gesunder Arbeitsverhältnisse .....	10
5.2.	Gestaltung des Ortsbildes .....	10
5.3.	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung .....	11
5.4.	Belange der Ver- und Entsorgung .....	11
5.5.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz .....	11
5.6.	Energiekonzept.....	12
6.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans .....	12
6.1.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	12
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	12
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
6.1.4.	Verkehrsflächen .....	14
6.1.5.	Stellplätze und Garagen.....	15
6.1.6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
6.2.	Örtliche Bauvorschriften .....	16
6.2.1.	Dachform/Dachneigung.....	16
6.2.2.	Einfriedungen .....	16
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....	17

7.	Durchführung und Kosten.....	17
7.1.	Grundbesitzverhältnisse.....	17
7.2.	Bodenordnung .....	17
7.3.	Kosten .....	17
8.	Umweltbericht .....	17

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Der Zweckverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ beabsichtigt eine Überplanung des Geländes des ehemaligen Produktionsstandortes der Etex Germany Exteriors GmbH (ehemals Eternit GmbH) auf den Flächen der Städte Heidelberg und Leimen. Das ca. 11,9 Hektar (ha) große Plangebiet liegt im Süden des Heidelberger Stadtteils Rohrbach bzw. im Norden von Leimen (Mitte).

Der Zweckverband wurde in 2021 von den beiden Städten Heidelberg und Leimen gegründet. Ziel des Verbands ist die Planung, Erschließung und Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebietes im ca. 99 ha großen Verbandsgebiet. Teilbereiche des Zweckverbandsgebietes werden durch eine Vielzahl von Unternehmen industriell bzw. gewerblich genutzt, andere Teilflächen liegen brach oder wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Hauptnutzer im Verbandsgebiet sind die Firmen Etex Germany Exteriors GmbH mit ca. 21,5 ha Fläche und Heidelberg Materials (HDM) mit ca. 17 ha Fläche.

Die Etex Germany Exteriors GmbH hat die Standortnutzung in großen Teilen aufgegeben, einzig auf einer kleineren Fläche im nördlichen Teil des Bebauungsplans wird noch produziert (Farbenfabrik). Auf dem Hauptteil der Flächen wurden die Produktionsanlagen und -gebäude vollständig zurückgebaut, sodass diese derzeit brach liegen.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Plangebiet richtet sich derzeit nach dem am 13.11.1997 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 06.05.05 „Gewerbegebiet Rohrbach Süd“ mit mehreren Änderungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Industriegebiet mit einer großflächigen Baugrenze fest. Aufgrund der Betriebsflächenreduktion und der größtenteils brachliegenden Flächen ergibt sich für den Zweckverband durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hier die Möglichkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung eines modernen Gewerbe- und Industriestandortes mit zweckmäßigen Grundstücksgrößen und neuer Erschließung zu schaffen.

Kleinere Teilbereiche auf Leimener Gemarkung sind gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Beim Plangebiet handelt sich um einen der wenigen Potentialstandorte für gewerblich-industrielle Nutzungen in den Stadtgebieten von Heidelberg und Leimen, die vergleichsweise restriktionsarm sind.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Gewerbe- und Industriestandortes hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands am 11.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des Sanierungsgebietes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“. Die Sanierungssatzung wurde am 11.12.2024 rechtskräftig.

### **1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Teilbebauungsplan Etex-Gelände“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung
- die Belange der Wirtschaft
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds.

### **1.3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Heidelberger Stadtteil Rohrbach, sowie in Leimen und umfasst insgesamt ca. 11,9 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Hatscheckstraße begrenzt. Im Westen schließen industriell genutzte Flächen an, im Osten befinden sich gewerblich genutzte Flächen (Labor) bzw. Einzelhandelsflächen (Baumarkt). Die südliche Geltungsbereichsgrenze wird durch die Lage der zukünftigen Entlastungsstraße durch das Zweckverbandsgebiet definiert, die von der Straße im Breitspiel aus durch das Gesamtgebiet bis zur Schwetzingen Straße verlaufen soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an diese zukünftige Straße, schließt diese aber nicht mit ein, da ein gesondertes Planfeststellungsverfahren für diese durchzuführen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke

22884, 22898 (teilweise), 26412, 26412/5 in Heidelberg-Rohrbach, sowie

1044 (teilweise) in Leimen.

### **1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Plangebiet richtet sich derzeit nach dem am 13.11.1997 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 06.05.05 „Gewerbegebiet Rohrbach Süd“ mit mehreren Änderungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Industriegebiet mit einer großflächigen Baugrenze fest. Aufgrund der Betriebsflächenreduktion und der größtenteils brachliegenden Flächen ergibt sich für den Zweckverband durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hier die Möglichkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung eines modernen Gewerbe- und Industriestandortes mit zweckmäßigen Grundstücksgrößen und neuer Erschließung zu schaffen.

Kleinere Teilbereiche auf Leimener Gemarkung sind gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des Sanierungsgebietes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen. Die Sanierungssatzung wurde am 11.12.2024 rechtskräftig.

## **1.5. Fachrechtliche Unterschutzstellungen und -vorgaben**

### Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 20-30 BNatSchG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen vor.

### Biotopkartierung Baden-Württemberg

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Biotopkartierung Baden-Württemberg keine „besonders geschützte Biotope“ gemäß § 32 NatSchG erfasst.

### Schutzgebiete und -objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine NATURA 2000 Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete).

## **1.6. Wasserecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Das Wasserschutzgebiet Mannheim-Rheinau soll erweitert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß den letzten Abstimmungen nicht innerhalb des Wasserschutzgebietes. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

## **1.7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmäler.

Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, in ca. 25 – 100 m Entfernung befinden sich mehrere Baudenkmäler der ehemaligen Produktionsstätten von Etex (Sozialtrakt, Neufert-Halle, Unterstände, Pfortnerhäuschen).

## **2. Einordnung in bestehende und übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan definiert.

Gemäß LEP ist das Zweckverbandsgebiet Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP für das Planungsgebiet die folgenden relevanten Ziele zu beachten:

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.
- Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.
- Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sind regional bedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich an den öffentlichen Schienenverkehr anzubinden. Im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs ist vor allem in dichter besiedelten Räumen sowie in größeren Zentralen Orten auf eine Verdichtung der Bebauung, insbesondere durch Mindestwerte für die Siedlungsdichte, hinzuwirken.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

## **2.2. Regionalplan**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kommt der Stadt Heidelberg die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum zu, Leimen ist als Unterzentrum dargestellt.

In der Planzeichnung ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)“ dargestellt.

Die Zielsetzung für Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)“ lautet wie folgt:

„In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.“

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.

## **2.3. Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **3. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte**

#### **3.1. Stadtentwicklungskonzept 2035, Heidelberg**

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Wegweiser für eine nachhaltige Stadtentwicklung Heidelbergs bis 2035. Im STEK werden Ziele der Stadtentwicklung für Heidelberg dargestellt. Das STEK ist gleichzeitig die Umsetzung der Agenda 2030 unter Berücksichtigung der Sustainable Development Goals (SDG`s) der Vereinten Nationen.

Für das Plangebiet sind dabei insbesondere folgende Cluster mit entsprechenden Zielsetzungen relevant:

##### Cluster Dynamische Entwicklung + sparsame Flächennutzung

Heidelberg ist eine wachsende Stadt und soll dies auch zukünftig sein. Gleichzeitig soll in Zukunft effizient mit dem begrenzten Gut Fläche umgegangen werden. Neuversiegelung soll sparsam erfolgen und Entsiegelungspotentiale gehoben werden. Insbesondere der Flächenrevitalisierung und Konversion soll ein erhöhtes Augenmerk zu Teil werden und Verdichtungspotentiale gehoben werden. Insbesondere Gewerbegebiete sollen aktiv weiterentwickelt und möglichst effizient genutzt werden. Das Plangebiet ist hier beispielhaft für eine verdichtete Nachnutzung von ehemals gewerblich/industriell genutzten Flächen unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels.

##### Energie- und Mobilitätswende + Teilhabe an Veränderungen

Die Wärme- und Stromversorgung muss zukünftig ohne fossile Energieträger erfolgen, dazu müssen Wind- und Solarenergiepotentiale vor Ort erschlossen werden und die Netze unter Berücksichtigung der kommunalen Wärmeplanung ausgebaut werden. Ziel ist die CO<sub>2</sub> neutrale Energieversorgung und bis 2040 die regional bilanzielle Energieautarkie, gemeinsam mit den Nachbarkommunen. Innerhalb des Plangebietes soll hier durch die Errichtung einer Energiezentrale Süd unter Einbindung der Fernwärme und die Berücksichtigung von Dachflächenphotovoltaik dem Ziel entsprochen werden.

Auch im Bereich der Mobilitätswende soll der Modal-Split weiter zu Gunsten des Umweltverbundes (Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV) verschoben werden. Der Gesamtrahmenplan zur Gewerbegebietsentwicklung berücksichtigt diese Ziele durch die Berücksichtigung starker Fahrradachsen und die Integration einer neuen Straßenbahnlinie in das Plangebiet, die beide südlich des Plangebietes in einem nachfolgenden Realisierungsabschnitt liegen.

#### **3.2. Modell Räumliche Ordnung (MRO 2035+)**

Das Modell Räumliche Ordnung konkretisiert die Ziele des STEK räumlich in Heidelberg. Dem Modell liegt die Leitidee zu Grunde mit Flächen sparsam umzugehen und vor allem Innentwicklungspotentiale zu aktivieren.

Für das Plangebiet beziehungsweise das weitere Umfeld des Standortes Rohrbach sind verschiedene Ziele abgebildet:

- Grüne Stadt: Schaffung einer Freiraumverbindung in Ost-West Richtung
- Gebaute Stadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkt mit dem Ziel einer Bestandsentwicklung und des Stadtumbaus mit angemessener Dichte
- Produktive Stadt: Wirtschaftsstandort profilieren, entwickeln und vorhalten, Flächen im Bestand weiterentwickeln
- Klima Stadt: Hitzebelastung reduzieren, Fernwärme nutzen, Neue ÖPNV-Verbindung in Ost-West-Richtung schaffen

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Zielsetzung des MRO 2035+.

## **4. Städtebauliche Planungskonzeption**

Die geplanten Nutzungen und Baustrukturen basieren auf dem handlungsleitenden Rahmenplan für das Gesamtgebiet, welcher am 16.07.2024 von der Verbandsversammlung beschlossen wurde. Der fortgeschriebene Rahmenplan, der Grundlage für den Bebauungsplan ist, wurde am 10.03.2026 in der Verbandsversammlung bestätigt.

Dieser sieht eine großzügige grüne Ost-West Achse mit Fuß-/Radwegepromenade und Straßenbahntrasse vor, sowie eine großteilig parallel verlaufende Entlastungsstraße, die direkt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt. Während der Bereich südlich der Entlastungsstraße die Bestandsstrukturen der denkmalgeschützten Gebäude und insbesondere der Neufert-Halle planerisch in das Gesamtkonzept integriert, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Neuanlage eines Gewerbe- und Industriestandortes vorgesehen. Der Rahmenplan enthält ebenfalls eine planerische Konzeption zur Entwicklung eines Gewerbe-/Industriestandortes westlich des privaten Gütergleises auf den derzeit im Kern landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Fautenbühls. Diese sind aber ebenfalls kein Teil dieses Bebauungsplans.

### **4.1. Nutzung und Baustruktur, Verkehr**

Da das Plangebiet derzeit größtenteils brachliegt, ist eine Neuerschließung vorgesehen. Von der Hatscheckstraße aus wird eine Planstraße geschaffen, die an der südlichen Bebauungsplangrenze an die geplante Entlastungsstraße und die grüne Ost-West-Achse anschließt (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Für die Realisierung verschiedener Grundstücks- und Nutzungsgrößen wird das Gebiet über eine Stichstraße in Ost-West-Richtung untererschlossen. Die Stichstraße wird an ihrem westlichen Ende mit einer Wendeanlage für Lastzüge abgeschlossen. Von dort aus gibt es eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Entlastungsstraße/grüner Ost-West-Achse, die im Bedarfsfall auch als temporärer Noterschließung dienen kann.

Von den Straßenverkehrsflächen aus lassen sich die GE- und GI-Baufelder erschließen die verschiedenste Grundstücksgrößen planerisch berücksichtigen. Der Rahmenplan sieht die Realisierung von bis zu 13 neuen Grundstücken vor – der Bebauungsplan lässt durch den Zusammenschluss mehrerer Parzellen auch größere Strukturen zu, um flexibel auf die Nachfragen reagieren zu können.

Für eine verdichtete Grundstücksnutzung können bis zu III-geschossige Gebäude bzw. bis zu 15 m hohe Gebäude realisiert werden. Zur geplanten Entlastungsstraße, die südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufen wird, sind planerisch höhere Geschossigkeiten (bis zu VI-Vollgeschosse bzw. bis zu 24 m Höhe) vorgesehen, die den breiten anschließenden Grünraum fassen. Hier sind vermehrt Büro- bzw. Dienstleistungsstrukturen vorstellbar.

Der Bereich nördlich der Stichstraße soll industriellen Nutzungen zur Verfügung stehen, während der Bereich zwischen Entlastungsstraße und Stichstraße für Gewerbenutzungen avisiert ist.

Die verbleibenden Bestandsnutzungen von Etex an der Hatscheckstraße werden durch den Bebauungsplan überplant und der Betrieb planerisch gesichert. Perspektivisch sind auch hier ergänzende bzw. neue industrielle Nutzungen vorstellbar.

## **4.2. Grün-/Freiraumkonzept**

Das Plangebiet hat derzeit keine Grünstrukturen. Die Planung sieht die Entwicklung privater Grünbereiche vor. Hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Baumpflanzungen und der biodiversen Begrünung von Freiflächen vorgenommen. Die Planstraßen sind mit Baumreihen zu versehen. Der Rahmenplan sieht gemeinsame „Ökozonen“ zwischen benachbarten Grundstücken vor, die eine ökologische Einbettung von Versickerungsanlagen, Baumpflanzungen und Grünbereiche berücksichtigen sollen.

Öffentliche Grünbereiche mit Aufenthaltsqualität befinden sich gemäß dem Rahmenplan hauptsächlich im Bereich der grünen Ost-West-Achse zwischen Sozialtrakt und Neufert-Halle. Diese Bereiche sind kein Teil des Bebauungsplanes, sondern werden separat entwickelt.

Neben den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, werden im Gestaltungshandbuch für das Plangebiet weitere Vorschläge und Anregungen zur Umsetzung eines biodiversen und nachhaltigen Freiraumes entwickelt. Hierzu gehört die Reduktion der Versiegelung insbesondere durch Erschließungs- und Hofflächen auf das betrieblich notwendige Minimum, die Verwendung heller Materialien und die Anregung zur Entwicklung repräsentativer Vorzonen zu den öffentlichen Straßenräumen hin. Die notwendigen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die biodivers begrüneten Freiflächen sollen möglichst in gemeinsamen „Ökozonen“ – zusammen mit den Grundstücksnachbarn – angelegt werden, um hier wirtschaftliche und ökologische Synergien erzielen zu können.

## **5. Umsetzung der Konzeption - zu berücksichtigende Belange**

### **5.1. Belange gesunder Arbeitsverhältnisse**

Die Belange gesunder Arbeitsverhältnisse werden insbesondere durch Schallemissionen der umgebenden Betriebe, sowie durch die zukünftigen Betriebe im Gebiet und mögliche Bodenbelastungen durch Altlasten berührt.

Wohngebiete bzw. Wohnnutzungen sind der Umgebung nicht vorhanden, sodass gesunde Wohnverhältnisse kein Belang des Bebauungsplanes darstellen.

Zur Einschätzung der Emissionen und Immissionen des Gebietes wird u.a. ein Bodengutachten mit Altlastenbewertung erstellt. Weiterhin sind ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen vorgesehen.

### **5.2. Gestaltung des Ortsbildes**

Das Plangebiet kommt der Stellung eines klassischen Gewerbe- und Industriegebietes zu. Bislang sind Aspekte der städtebaulichen Gestaltung von keiner erheblichen Relevanz.

Der Bebauungsplan verzichtet im Interesse einer nachhaltigen Verdichtung und der Sicherung und Optimierung der gewerblichen und industriellen Flächen auf spezielle Vorgaben zu gestalterischen Anforderungen in Bezug auf die Gebäude. Gleichwohl setzt der Bebauungsplan durch eine Baulinie und die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit entlang der Entlastungsstraße städtebauliche Maßgaben zur Stärkung des Ortsbildes in diesem Bereich.

Es wird zudem ein Gestaltungshandbuch entwickelt, in dem Vorschläge und Empfehlungen zur baulichen Gestaltung implementiert werden.

### **5.3. Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Hatscheckstraße erschlossen, von der aus die weiteren Straßen in das Plangebiet geführt werden. Perspektivisch ist die Anbindung der Planstraße A an die Entlastungsstraße vorgesehen.

Auf dieser sind auch Buslinien vorgesehen, auf der angrenzenden grünen Ost-West-Achse soll perspektivisch eine Straßenbahnlinie geführt werden. Die Planstraßen erhalten normgerechte Fuß- und Radwegeinfrastrukturen.

Im Rahmen der Gesamtrealisierung des Rahmenplans ist ca. 700 m westlich des Plangebietes die Realisierung eines S-Bahn Haltepunktes an der Bahnstrecke Heidelberg – Bruchsal vorgesehen. Dieser ist jedoch kein Teil des Bebauungsplans.

### **5.4. Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen neu errichtet und über die Hatscheckstraße mit den Bestandsnetzen verknüpft.

Die konkrete Planung notwendiger Ver- und Versorgungsstrukturen erfolgt im weiteren Verfahren – die Netze sollen soweit möglich von der Hatscheckstraße aus in das Plangebiet hinein erweitert werden.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept mit Wasserhaushaltsbilanzierung aufgestellt, in dem Möglichkeiten zur Versickerung, Verdunstung, Verrieselung oder Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers untersucht werden.

Ziel ist es, gemäß des Schwammstadtprinzips möglichst viel Niederschlagswasser im Gebiet zu halten und gemäß den Anforderungen der Wasserhaushaltsbilanzierung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Aufgrund der geplanten industriellen und gewerblichen Nutzungen ist jedoch absehbar, dass die befahrbaren öffentlichen und privaten Flächen voraussichtlich zur Vorklärung des dortig anfallenden Niederschlagswassers an die Kanalisation angeschlossen werden müssen.

### **5.5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz**

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in Bezug auf den Artenschutz relevant.

Da es sich bei dem Gelände um einen ehemaligen Produktionsstandort mit hohem Versiegelungsgrad, kaum Grünstrukturen und hoher Naturferne handelt, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weitgehenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbilds im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erwartet.

Nichtsdestotrotz werden die Eingriffe und Maßnahmen in Form einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB überprüft und bilanziert, sowie Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung geht in den Umweltbericht gem. § 2a BauGB ein.

In Bezug auf den Artenschutz ist trotz der Naturferne im Bestand nicht auszuschließen, dass besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten im Sinne des BNatSchG vorkommen.

Im Rahmen von Naturschutzfachlichen Bestandserfassungen im Jahr 2022 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ein geringer Artenbesatz festgestellt. Im Bereich der linearen Grünstrukturen entlang der Hatscheckstraße wurde das Vorkommen des gefährdeten Bluthänflings festgestellt, an den Bestandsgebäuden der verbleibenden Produktionsgebäude von Etex wurden Brutstandorte des Haussperlings (Vorwarnliste) festgestellt. Ein Besatz mit Reptilien, Schmetterlingen, Totholzkäfern, Amphibien wurde nicht festgestellt. Das Vorkommen von Fledermausarten konnte nicht ausgeschlossen werden und muss näher untersucht werden.

Zur genauen Begutachtung und Bewertung artenschutzrechtlicher Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

## **5.6. Energiekonzept**

Ziel des Bebauungsplanes ist es eine nachhaltige und klimafreundliche Energieversorgung im Gebiet zu etablieren. Dazu wurden erste Untersuchungen bezüglich der Versorgungsmöglichkeiten mit Wärme (Kälte) und Strom durchgeführt. Die Erarbeitung konkreter Energieversorgungsoptionen erfolgt im weiteren Verfahren.

## **6. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB werden erste Vorschläge für textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erarbeitet. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt und präzisiert.

### **6.1. Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt. Die Industriegebiete konzentrieren sich dabei auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches und die Gewerbegebiete auf den südlicheren Teil. Im Südwesten des Plangebietes wird ein 5,4 m breiter Streifen als GE mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Über diesen kann zukünftig im Bedarfsfall eine Schienenanbindung für den Güterverkehr an die bestehende, private Gütertrasse westlich des Plangebietes erfolgen und so der intermodale Verkehr und die Nutzungsoption nachhaltiger Mobilitätsmöglichkeiten für die Betriebe gesichert werden.

Für die Gewerbegebiete und Industriegebiete wird ergänzend festgesetzt, dass Lagerhäuser und Lagerplätze als Hauptnutzung im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte (Lagerplätze) und nur wenige Arbeitsplätze erwarten lassen und damit dem Ziel einer flächensparenden und verdichteten gewerblichen Entwicklung entgegenstehen. (Konventionelle) Tankstellen sind im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig, da ihre bauliche Ausnutzung typischerweise dem Ziel einer verdichteten, effizienten Flächennutzung widerspricht und zusätzliche, nicht gebietsaffine Verkehre zu erwarten sind, die zu Mehrbelastung des Plangebietes führen können. Als untergeordnete Nutzung sind Lagerhäuser und -plätze als Teil eines Industrie- bzw. Gewerbebetriebes zulässig, ebenso untergeordnete Tankstellen z.B. als Betriebstankstelle. Eine Ausstattung von Stellplätzen mit E-Lademöglichkeiten ist davon unbenommen zulässig.

Die im GE und GI ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind kein Teil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die Gebiete dienen vorrangig der Unterbringung gewerblicher und industrieller Nutzungen und sollen entsprechend der planerischen Zielsetzung auch nicht in untergeordnetem Umfang für Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus würden Wohnnutzungen neue Immissionsorte schaffen, die das Emissionsverhalten bestehender und neuer Betriebe einschränken würden.

Die Im GE ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls kein Teil des Bebauungsplanes und somit unzulässig, da Sie den Planungszielen der Realisierung eines Produktions- und Gewerbestandortes entgegenstehen.

### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Für die Gewerbe- und Industriegebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO eingehalten und eine hohe Ausnutzung des Gebietes ermöglicht. Gleichwohl soll darauf geachtet werden, die notwendige Versiegelung auf das betrieblich notwendige Minimum zu begrenzen und falls möglich mit teilversiegelten bzw. wasserdurchlässigen Materialien zu arbeiten.

#### Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhen

Entsprechend des Rahmenplanes wird die Höhenentwicklung der Gebäude über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß, sowie über maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die mittlere Geländehöhe mit 108,0 m ü. NN. festgesetzt.

Die Regelgeschossigkeit im Bebauungsplan liegt bei maximal III-Vollgeschossen bzw. 15 m Gebäudehöhe. Die geplanten Gebäude entlang der Entlastungsstraße im südlichen Bereich des Bebauungsplans werden mit einer Mindestgeschossigkeit von IV und einer maximalen Geschossigkeit von VI-Vollgeschossen festgesetzt. Entsprechend sind maximale Gebäudehöhen von 24,0 m zulässig. Die höheren Gebäude sollen so die Entlastungsstraße, sowie die Ost-West-Achse als Grünraum städtebaulich fassen und ein Gegenstück zum hohen Bauvolumen der Neufert-Halle ca. 100-150 m südlich bilden.

Da im gewerblich-industriellen Bereich mit signifikanten betriebsnotwendigen technischen Anlagen zu rechnen ist, wird festgesetzt, dass die maximalen Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten und vergleichbaren Anlagen u. ä. auf einer Fläche von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen. Damit wird den Betrieben Flexibilität zur optimalen Nutzung des Standortes ermöglicht. Um die städtebauliche Wirkung der Aufbauten zu reduzieren, wird festgesetzt, dass diese einzuhausen sind und von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,0 m zurückspringen müssen, damit diese aus der Fußgängerperspektive sowie im Straßenraum nur eingeschränkt sichtbar sind.

### **6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Da im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes die zukünftigen Nutzer und die nachgefragten Grundstücksgrößen noch nicht bekannt sind, werden großzügige, flächenorientierte Baugrenzen festgesetzt. Einzig zur geplanten Entlastungsstraße erfolgt eine gegliederte Festsetzung, die sich in einer Baulinie abschließt, die sich zur Entlastungsstraße orientiert. Damit werden die Entlastungsstraße und der dahinterliegende Freiraum der Ost-West-Achse gefasst und eine städtebauliche Kante vorgegeben. Um den zukünftigen Betrieben mehr Flexibilität für betriebliche Notwendigkeiten zu geben, wird festgesetzt, dass auf maximal 20 % der Länge der zugewandten Gebäudefassade von der Baulinie zurückgewichen werden darf. Die städtebauliche Kante wird durch die zulässigen Rücksprünge nicht wesentlich beeinträchtigt. Zugleich wird den Betrieben im Rahmen der festgesetzten Baulinien eine erhöhte Flexibilität bei der konkreten Grundstücksausnutzung eingeräumt.

Das Konzept des Rahmenplans basiert auf der Verortung der erforderlichen Stellplätze in mehreren Quartiersgaragen. Dadurch kann auf private Stellplatzanlagen auf den Grundstücken größtenteils verzichtet werden und somit eine deutlich höhere Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden. Die Quartiersgarage für den ersten Teilbebauungsplan ist an der Ecke der Planstraßen A und B vorgesehen. Dementsprechend wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des GE 1 eine Quartiersgarage mit mindestens 400-500 Pkw-Stellplätzen zu errichten ist. Die exakte Zahl der notwendigen Stellplätze und die Verortung werden im weiteren Verfahren noch überprüft.

#### **6.1.4. Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A und B festgesetzt. Die Planstraße A erschließt das Plangebiet über die Hatscheckstraße und dient perspektivisch auch der Anbindung an die Entlastungsstraße.

Die festgesetzte Gesamtstraßenbreite von 16,5 m ermöglicht einen Straßenquerschnitt mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn. Auf einer Seite der Fahrbahn wird die Ergänzung mit einem 2,5 m breiten baumbestandenen Grünstreifen und einem 2,5 m breiten Gehweg berücksichtigt. Auf der entgegengesetzten Seite ist ein 5,0 m breiter gemeinsamer Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr vorgesehen, der insbesondere den Radverkehr sicher und getrennt von den Verkehren auf der Fahrbahn führt.

Von der Planstraße A aus zweigt die Planstraße B als Untererschließung in Ost-West Richtung ab und wird mit einem RASSt-konformen (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006) Wendeschleife für Lastzüge abgeschlossen. Die Planstraße B hat eine Gesamtbreite von 14,0 m und ermöglicht einen Straßenquerschnitt mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn und beidseitig 2,5 m breiten Gehwegen. Einseitig wird ein ebenfalls 2,5 m breiter, baumbestandener Grünstreifen vorgesehen.

Da die Planstraße B keine verbindende Funktion aufweist, wird der Radverkehr hier auf der Straße geführt.

Von der Wendeanlage der Planstraße B zweigt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Rad- und Gehweg in Richtung der zukünftigen Entlastungsstraße ab. Auf einem Querschnitt von 4,5 m wird hier für den Fuß- und Radverkehr eine direktere Anbindung an die zukünftige grüne Ost-West Achse südlich des Plangebietes geschaffen. Sollte die Planstraße B aufgrund von Sanierungsmaßnahmen oder im Havariefall einmal nicht passierbar sein, kann hierüber auch eine Noterschließung der an die Planstraße B angebundenen Betriebe gewährleistet werden.

Da die zukünftige Entlastungsstraße – direkt südlich an das Plangebiet angrenzend – kein Erschließungsfunktion für einzelne Grundstücke gewährleisten soll, wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind.

#### **6.1.5. Stellplätze und Garagen**

Um das Quartiersgaragenkonzept umzusetzen, eine hohe Verdichtung der Grundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig die nicht überbauten Freiflächen zu sichern wird festgesetzt, dass Stellplätze für Pkw innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der geplanten Quartiersgarage Im GE 1 zulässig sind. Darüber hinaus dürfen maximal 10% der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Betriebes errichtet und nachgewiesen werden. Damit wird eine hohe Nutzungsintensität und damit ein wirtschaftlicher Betrieb der Quartiersgaragen gewährleistet – gleichzeitig wird den Unternehmen die Möglichkeit gegeben, Behindertenstellplätze oder Sonderstellplätze für Gäste o.Ä. direkt am Betrieb vorzusehen.

Öffentliche Parkplätze im Straßenraum sind kein Teil des Konzeptes. Diese sollen ebenfalls in der Quartiersgarage vorgehalten werden.

#### **6.1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdachgebäuden sind zu mindestens 60% extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht beträgt dabei mindestens 10 cm zzgl. Dranschicht und ist fachgerecht einzubauen und zu erhalten. Die Begrünung erfolgt über die Pflanzung bzw. Ansaat von Gräsern, Kräutern und/oder Wurzelschösslingen von Sedumarten. Die Dachbegrünung liefert damit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, als ökologisch nutzbare Fläche für Flora und Fauna, sowie zur Verringerung von Abflussspitzen bei Niederschlagsereignissen.

Die Dachbegrünung steht einer multifunktionalen Belegung der Flächen mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht entgegen.

##### Fassadenbegrünung

Neben der Begrünung von Dächern und Freiflächen, kann auch die Begrünung von Fassaden einen wirksamen Beitrag zur ökologischen und mikroklimatischen Aufwertung eines Quartiers leisten. Insbesondere bei gewerblichen oder industriellen Nutzungen in Form von Betriebshallen, bietet sich an potentiell großflächig fensterlosen Fassaden eine Fassadenbegrünung an. Eine exakte Festsetzung der Anforderungen erfolgt im weiteren Verfahren.

##### Begrünung der Grundfläche

Flächen die nicht überbaut bzw. nicht für die Erschließung oder als Hoffläche genutzt werden sind mit Blütensträuchern und Bäumen, ergänzt durch eine strukturreiche Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird sichergestellt, dass die Freiflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten ökologisch wertig hergestellt werden und so einen Beitrag zur Biodiversität im Gebiet leisten. Die Flächen sollen auch einen Beitrag zum Wasserkreislauf z.B. durch Rückhaltung oder Versickerung leisten.

##### Pflanzgebote

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten wird eine biodiverse und ökologisch wertige Ausführung der verbleibenden Freiflächen am verdichteten Gewerbe- und Industriestandort

gesichert und ein ökologisches Gegengewicht zum hohen, möglichen Versiegelungsgrad gewährleistet.

Besonderes Gewicht wird auf die Gestaltung des Bereiches an der südlichen Grenze des Bebauungsplans hin zur zukünftigen Entlastungsstraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) gelegt. Hier wird ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem im Abstand von 10-15 m mittig Laubbäume zu pflanzen sind. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt durch Strauchpflanzungen und durch Einsaat einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung. Davon ausgenommen sind Grundstücks- bzw. Gebäudezugänge bis zu einer Gesamtbreite von 9,0 m pro Grundstück. Damit wird die Möglichkeit zur Schaffung der städtebaulich gewünschten, repräsentativen Vorzonen auch planungsrechtlich ermöglicht.

Dadurch wird ein qualitätsvoller Vorstreifen zwischen Gebäuden und zukünftiger Entlastungsstraße sichergestellt und die zentralen Bereiche der geplanten grünen Ost-West-Achse eingegrünt.

Um auch auf den weiteren privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen zu sichern und gleichzeitig möglichst große Flexibilität für die späteren Nutzer zu schaffen, wird für alle GE- und GI-Flächen eine flächenbezogene Pflanzfestsetzung vorgenommen. Je 1.000 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A und B ist eine absolute Zahl vorzunehmender Baumpflanzungen festgesetzt. Insgesamt sind im Straßenraum mindestens 25 Laubbäume zu pflanzen.

Im weiteren Verfahren wird noch eine Auswahl an klimagerechten und ökologisch wertvollen Baum und Straucharten ergänzt.

Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Somit wird ein fortwährender Erhalt des grünen Charakters des Gebietes gesichert. Der Stammumfang von Baumpflanzungen und Baumneupflanzungen muss mindestens 20 cm betragen. So wird sichergestellt, dass die Bäume schon nach wenigen Jahren eine ökologische und verschattende Wirkung entfalten. Um eine artgerechte Baumentwicklung sicherstellen zu können wird zusätzlich festgesetzt, dass für jeden Baumstandort mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum zu sichern sind.

## **6.2. Örtliche Bauvorschriften**

### **6.2.1. Dachform/Dachneigung**

Als Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung von 0-10 Grad gelten dabei als Flachdächer. Dadurch wird eine gleichartige Gestaltung der Dachebene sichergestellt und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine großflächige Belegung der Dächer mit Dachbegrünung sichergestellt.

### **6.2.2. Einfriedungen**

Insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten ist eine Steuerung von Einfriedungen von besonderer Bedeutung. Legitimen Sicherheitsinteressen der Betriebe steht der Wunsch eines offenen Erscheinungsbildes von den öffentlichen Flächen aus entgegen, die Betriebe, Gebäude und Grundstücke sollen sichtbar sein.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen nur als standortgerechte Laubhecken, sowie als sichtdurchlässiger Draht- oder Stabgitterzaun mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Die Einfriedungen müssen von angrenzenden Straßenverkehrsflächen mindestens um 1,0 m zurückspringen und dürfen nicht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen.

Damit wird sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht grenzständig eingefasst wird, sondern einen offenen Charakter im Übergang zu den privaten Grundstücken erhält.

### **6.3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

Zu dem Bebauungsplan wird ein Gestaltungshandbuch entwickelt, in dem weitere städtebauliche, architektonische und freiraumgestalterische Vorschläge und Anregungen zur Entwicklung der Flächen festgehalten werden.

Weitere Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **7. Durchführung und Kosten**

### **7.1. Grundbesitzverhältnisse**

Die Plangebietsflächen befinden sich gänzlich in Privateigentum. Mindestens die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gehen im weiteren Verfahren in das Eigentum des Zweckverbands über.

### **7.2. Bodenordnung**

Die notwendige Bodenordnung wird im Rahmen des Sanierungsverfahrens durchgeführt.

### **7.3. Kosten**

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten werden durch den Zweckverband getragen und werden im Rahmen des Sanierungsverfahrens auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

## **8. Umweltbericht**

Im weiteren Verfahren wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingestellt werden. Das Verfahren erfolgt unter Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.