

**Bebauungsplan „Heiligenfeld“ im Stadtteil Bruchhausen  
- Entscheidung über die Änderung des Geltungsbereichs  
- Entscheidung über den Planentwurf für die Offenlage**

---

**Beschluss: (einstimmig)**

- 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heiligenfeld“ wird entsprechend dem Übersichtsplan vom 02.05.2005 geändert.**
- 2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Heiligenfeld“ mit „Textlichen Festsetzungen“ vom 02.05.2005 wird zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung -Planungsamt- wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB weiterzuführen.**

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 15.06.2005 statt. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

**1. Verfahrensstand**

In der öffentlichen Sitzung am 21.04.2004 (R. Pr. Nr. 36) fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligenfeld“. In der öffentlichen Sitzung am 19.05.2004, R. Pr. Nr. 49, stimmte der Gemeinderat dem Vorentwurf zu.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 21.06. bis zum 02.07.2004 statt, die der Behörden vom 10.05. bis zum 11.06.2004.

Der nächste Verfahrensschritt ist nun die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes und die Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Der Entwurf liegt dem Ortschaftsrat Bruchhausen zur Beratung vor. Über das Resultat wird noch berichtet.

**2. Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf**

Als Ergebnis des „naturschutzfachlichen Gutachtens“ wurde zur Erreichung eines vertretbaren Ausgleichsgrades die Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes vergrößert, weshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend erweitert werden muss.

### **3. Gemarkungsgrenze**

Die Gemarkungsgrenze zwischen der Kernstadt und Bruchhausen verläuft auf der Südseite der Grashofstraße. Dies bedeutet, dass das Baugebiet dem Stadtteil Bruchhausen zuzuordnen ist. Die siedlungs- und erschließungsmäßige Zuordnung ist jedoch eindeutig zur Kernstadt. Aus der jetzigen Zuordnung zu Bruchhausen ergibt sich z. B. auch, dass die Stromversorgung des Baugebietes durch die EnBW und von Bruchhausen her erfolgen würde. Kosten und Aufwand wären erheblich, die Stadtwerke wären nicht Versorgungsträger.

Ein Vorschlag der Verwaltung zur Neuregelung der Gemarkungsgrenzen, die das Baugebiet der Kernstadt zuschlagen soll, liegt dem Ortschaftsrat bereits seit längerer Zeit zur Beratung vor. Eine abschließende Entscheidung ist trotz grundsätzlicher Zustimmung noch nicht gefallen. Spätestens zum Satzungsbeschluss wird die Verwaltung dem Gemeinderat dazu einen entsprechenden Beschlussvorschlag unterbreiten.

### **4. Planerische Zielsetzung**

Der Flächennutzungsplan (FNP 2010) weist „Gewerbliche Fläche“ aus. Die Bedarfsschätzungen des FNP 2010 zeigen einen erheblichen zusätzlichen Flächenbedarf für Arbeitsstätten auf. Das Gebiet „Heiligenfeld“ ermöglicht die Ausweisung bedarfsgerechter Flächen für Arbeitsstätten. Es entspricht dem Ziel der Verdichtung und Schwerpunktbildung von Arbeitsstätten entlang von Verkehrsachsen.

Ziel des Entwurfes ist es, den Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken. Dies kann an dieser Stelle mit relativ geringem Erschließungsaufwand erfolgen, da die Grashofstraße bereits für eine beidseitige Bebauung ausgelegt ist. Das Gebiet soll vor allem Industriebetrieben dienen, die besondere Anforderungen an die Verkehrsanbindung haben und selbst nicht immissionsempfindlich sind.

Um das Gebiet für Industrie und Gewerbe zu sichern, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

### **5. Außenwirkung und Landschaftsbild**

Das Baugebiet wird im Westen durch den Lärmschutzwall der Autobahn begrenzt. Im Süden und Osten bildet es den neuen Siedlungsrand. Durch die umgebenden Grünflächen wird es gestalterisch in die Landschaft eingebunden. Auch erfolgt dadurch der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich.

### **6. Bebauung**

Wegen der Lage des Baugebietes am Übergang zur freien Landschaft hat die Bebauung mit einer angemessenen Eingrünung zu erfolgen.

Die Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe nach außen zum Landschaftsraum gewährleistet in Verbindung mit den festgelegten Grünstrukturen den harmonischen Übergang.

### **7. Regenwasser**

Der Regenwasserkanal in der Grashofstraße ist nicht für zusätzliche Bauflächen bemessen. Zur Entlastung der städtischen Regenwasserkanalisation wird das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken dezentral versickert. Die Überläufe der Versickerungsanlagen werden an die Regenwasserkanalisationen in der Rudolf-Plank-Straße angeschlossen. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 45 b (3) Wassergesetz B.-W.

Zum Schutz des Grundwassers und der Vorflut vor dem Eintrag von Schwermetallen sind Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Blei, Kupfer und Zink unzulässig.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Grashofstraße.

An der Südseite der Grashofstraße wird ein Parkierungsstreifen angeordnet.

Das Netz der bestehenden, in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche führenden Wirtschaftswege, bleibt erhalten und wird durch die Gestaltung der angrenzenden Grünflächen auch für Radfahrer und Spaziergänger aufgewertet.

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die beiliegende Begründung verwiesen.

**Für die Fraktionen ist der Plan beigefügt. Ein Übersichtsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und das naturschutzfachliche Gutachten gehen an alle Mitglieder des Gemeinderats.**

- - -

Stadtrat Dr. Ditzinger erklärt, er stimme der Vorlage zu, da auch der Ortschaftsrat dem Bebauungsplan zugestimmt habe.

Da für Stadtrat Rebmann die Ausführungen im Ausschuss für Umwelt und Technik nachvollziehbar waren, stimme er der Vorlage zu.

Stadtrat Hinse stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu.

Stadträtin Saebel gibt zu verstehen, dass sie den Tausch für nicht wünschenswert halte; jedoch würden die Flächen an der Autobahn keinen Erholungswert vorweisen. Sie beantragt jedoch, dass eine Dachbegrünung bei einer Dachneigung bis zu 20 % vorgeschrieben werde.

Stadträtin Zeh und Stadtrat Dr. Böhne stimmen der Vorlage zu.

Bezüglich der Dachbegrünung erwidert Stadtbaudirektor Müller, dass der Vorschlag der Verwaltung sinnvoll und zielführend sei.

Stadtrat Künzel ist der Ansicht, dass bei einer Dachneigung zwischen 10 und 20 % Spielraum für eine Dachbegrünung gewährt werden solle.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker erwähnt, dass die vorgeschriebene Dachbegrünung ein Hemmnis für Wirtschaftsunternehmen sein könne, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen.

Stadträtin Zeh hält den Vorschlag von Stadträtin Saebel für nicht sinnvoll.

Stadtrat Dr. Ditzinger erklärt, dass lediglich eine zulässige maximale Dachneigung von 20 % bestehe. Dies bedeute, dass alle Dächer begrünt werden müssten.

Bei der nachfolgenden Abstimmung wird der Antrag auf Dachbegrünung bei Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20 % mit 27:3 Stimmen (2 Enthaltungen) abgelehnt.

Die Verwaltungsvorlage findet einstimmige Zustimmung.

Gabriela Büsse-maker  
Oberbürgermeisterin

- - -

Ji/Rö

19. Juli 2005

1. Planungsamt zur Kenntnis mit der Bitte um weitere Veranlassung.

2. Z. d. A.

Im Auftrag:

Jilg