

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Tiergartenstraße Süd“

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am 22.02.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ aufzustellen. Am 22.11.2022 hat der Gemeinderat der Stadt Heitersheim ebenfalls in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im weiteren Verfahren soll das Bauplanungsrecht aufgrund der großen Unterschiede zwischen der für den bestehenden Bebauungsplan geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und der für den vorliegenden Geltungsbereich anzuwendenden aktuell gültigen BauNVO jedoch über einen neuen, eigenständigen Bebauungsplan sichergestellt werden. Aus diesem Grund wurde das Verfahren von der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ auf den Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ umgestellt. Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am 23.07.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Tiergartenstraße Süd“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ wurde als Neufassung vorausgegangener Bebauungsplanungen, die geändert und erweitert wurden, im Jahre 1991 rechtskräftig. Das Gebiet umfasst den Schwerpunkt gewerblicher und industrieller Flächen der Stadt Heitersheim am südwestlichen Ortsrand zwischen der Rheintaltrasse der Bahn und der Bundesstraße B3. Im Laufe der Jahre wurde dieser Bebauungsplan durch insgesamt zwölf Änderungsverfahren weiterentwickelt. Anlass waren jeweils konkrete betriebliche Veränderungen auf bestehenden Gewerbegrundstücken bzw. die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für gewerbliche Neuansiedlungen sowie die Berücksichtigung der Trasse für die Südwest-Umfahrung. Nun beabsichtigt die Winterhalder Selbstklebetechnik GmbH den bestehenden Betrieb im Gewerbegebiet „Tiergarten-Kreuzmatten“ nach Süden zu erweitern und damit zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Neben dem Neubau von Büro- und großflächigen Hallengebäuden besteht auch die Überlegung einer Betriebs-Kita. Die Erschließung soll über den Ausbau der östlich und westlich des Betriebsgeländes verlaufenden Wirtschaftswege erfolgen. Aufgrund des zu erwartenden LKW-Begegnungsverkehrs wird hierzu eine Verbreiterung der Bestandswege jeweils nach Westen auf eine Breite von 6,5 m erforderlich. Zur innerbetrieblichen Erschließung ist eine Überfahrt über das Betriebsgelände in Ost-West-Richtung vorgesehen. Da es sich um die letzte gewerbliche Entwicklungsfläche von Heitersheim in südlicher Richtung handelt, ist eine entsprechende Ortsrandeingrünung zur Nachbargemarkung der Gemeinde Buggingen vorgesehen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

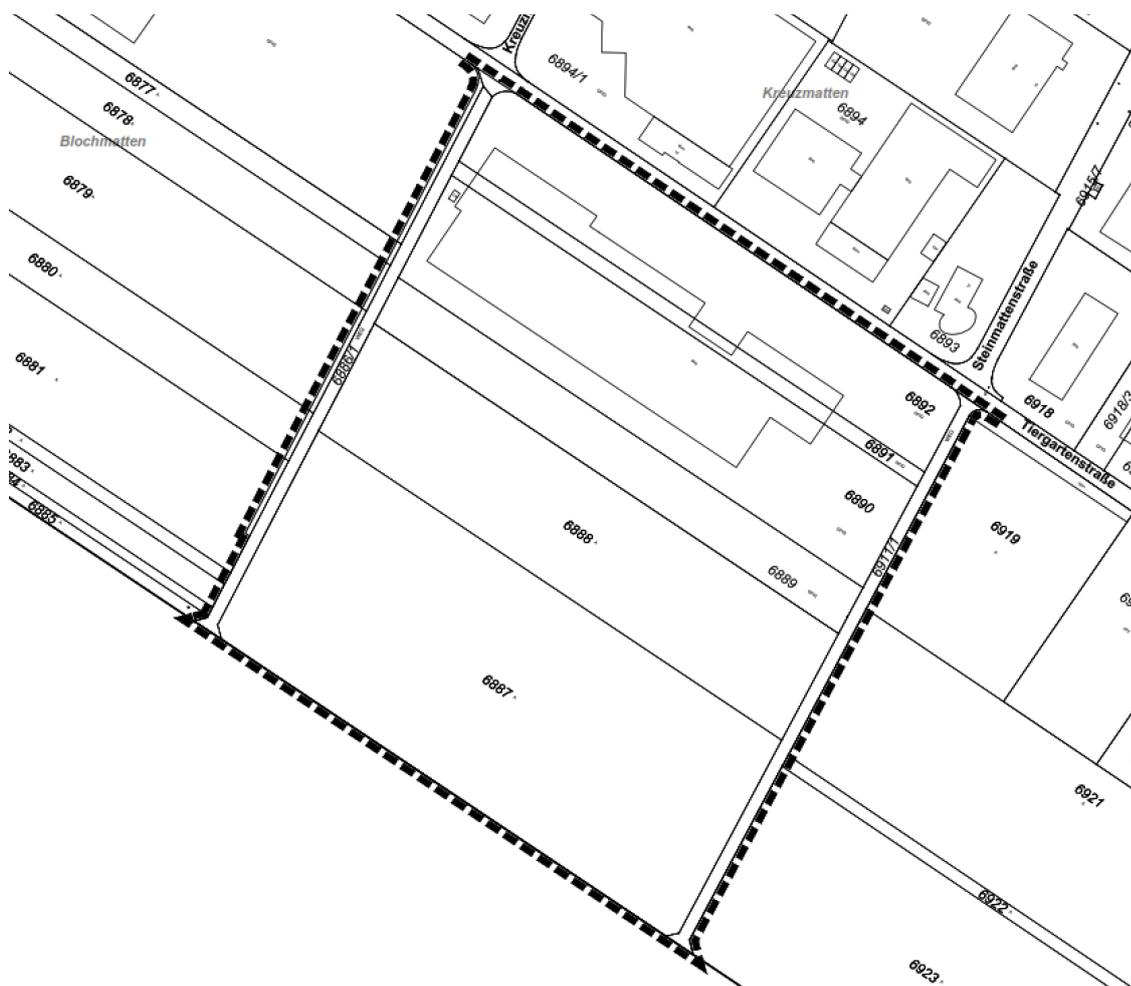
- Förderung gewerblicher Investitionen
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Schaffung von internen Kinderbetreuungsplätzen zur Ermöglichung eines Nebeneinanders von Familie und Beruf
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Eingrünung zur Ausbildung eines klaren und verträglichen Siedlungsrandes

Für die baurechtliche Beurteilung maßgebend ist der Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ mit seinen Änderungen, welcher sich nicht mit den Erweiterungswünschen deckt. Die geplante Betriebserweiterung wird zu einem Großteil nicht durch den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ abgedeckt, sodass die Schaffung bzw. Erweiterung des Baurechts in Richtung Süden erforderlich ist. Aus

diesem Grund soll zur Umsetzung der Betriebserweiterung der Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher den Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ in einem Teilbereich überlagert.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Heitersheim auf Gemarkung Heitersheim und hat eine Größe von circa 5,6 ha, wobei circa die Hälfte der Fläche den bestehenden Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“, sowie dessen Änderungen überlagert. Westlich und östlich wird der Geltungsbereich durch die Fortführung der Steinmattenstraße und der Kreuzmattenstraße nach Süden begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Buggingen.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 23.07.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (*Entwässerungskonzept*) vom

19.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter

www.heitersheim.de / Bauleitplanverfahren : <https://www.heitersheim.de/Bauen-Umwelt/Bauleitplanverfahren> .

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Stadt Heitersheim, Hauptstraße 9, Flur im Erdgeschoss Haus B, 79423 Heitersheim, während der üblichen Dienststunden (Mo. - Fr. 9 bis 12 Uhr, Mo. und Di. 14 bis 16 Uhr, Do. 14 bis 18 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

(Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik)

- **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan** sowie mit artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für die Artengruppe Vögel vom 23.07.2024 (Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth, Eschbach)
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Flora und Fauna:
Informationen zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Tiere. Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich. Informationen zu erforderlichen vorgezogenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe Vögel sowie zu Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Vögel, Amphibien und Fledermäuse.
 2. auf den Boden:
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu den innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen;
 3. auf die Landschaft:
Informationen über die mittlere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Vorbelastung als Gewerbegebiet. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen;
 4. auf das Klima:
Informationen über die mittlere Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;
 5. auf den Menschen:
Informationen, dass mit keinen Auswirkungen auf den Umweltbelang zu rechnen ist aufgrund der Entfernung zum Wohngebiet;
 6. auf das Wasser:
Informationen über die mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts;
 7. auf Kulturgüter:
Informationen, dass mit keinen Auswirkungen auf den Umweltbelang zu rechnen ist.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 11.01.2023 zu dem Erfordernis von CEF-Maßnahmen für die besonders geschützte Feldlerche
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht, Wasser und Boden vom 11.01.2023 zu den erforderlichen Regelungen zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zum Schutz der Grundwasserneubildung sowie zu detaillierten Aussagen zur geordneten Niederschlagswasserbeseitigung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima vom 11.01.2023 zur Empfehlung einer verbindlichen Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima vom 11.01.2023 zur Festsetzung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur als Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft vom 11.01.2023 zum Verlust und zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen
- Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 08.12.2022 zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Heimersheim abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an stadt-heimersheim@heimersheim.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Heimersheim, den 16.08.2024

gez. Christoph Zachow

Bürgermeister