



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2008/07675**  
Datum: 03.12.2008  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: Dezernat II Planen und Bauen

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.01.2009	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.01.2009	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 32.4 in dem in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich zu ändern (1. Änderung).
2. *Im Rahmen der Änderung sind die Festlegungen zur Zulässigkeit von Produktion und Vertrieb im Plangebiet neu zu fassen. Darüber hinaus sollen auf der Grundlage eines Lärmgutachtens Lärmkontingente festgesetzt werden.*
3. *Mit dem Änderungsbeschluss werden die Entwicklungsziele der Stadt für das Gebiet „Heide-Süd“ fortgeschrieben und sind bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 165 BauGB in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB auch während des Planverfahrens anzuwenden.*

**Finanzielle Auswirkung:** keine

# Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 32.3 und 32.4, 1. Änderung

Heide-Süd

Aufstellungsbeschluss der Änderung

Seit 1998 bilden die Bebauungspläne Nr. 32.3 und 32.4 die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Technologieparks *weinberg-campus* in Heide- Süd. Auf dieser Grundlage ist es gelungen, eine Reihe zukunftsweisender Ansiedlungen im Technologiepark zu etablieren. Im Wesentlichen wird der *weinberg-campus* durch Unternehmen getragen, die im entwicklungs- und technologieorientierten Sektor grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung betreiben. Angesiedelte Branchen sind Biotechnologie/ Humanforschung, Chemie/ Pharmazie, Informationstechnologie/ Neue Medien, Nano- und Mikrotechnologie/ Verfahrenstechnik, Material- und Werkstofftechnik, Umwelttechnologie/ Solartechnologie und weitere Zukunftstechnologien.

Seit seiner Gründung hat sich im *weinberg-campus* ein „high- tech“- Netzwerk aus staatlichen Einrichtungen und privaten mittelständischen Unternehmen der Hochtechnologierbranche entwickelt. Aufbauend auf den Ergebnissen der Forschungsprojekte werden diese hier auf die Anwendung vorbereitet und serienreif entwickelt. Dazu bedarf es zumindest in Teilen des Plangebietes der Zulässigkeit von Produktion und Vertrieb der oben genannten Branchen. Nur so ist es privat finanzierten, forschungs- und technologieorientierten Unternehmen am Standort möglich, einerseits die Forschung über die Ergebnisse der Anwendung zu bestätigen und weiterzuentwickeln, andererseits aber auch die eigene Überlebensfähigkeit durch Produktion und Vertrieb zu sichern.

Parallel zur Entwicklung des Technologieparks *weinberg-campus* ist in den letzten Jahren in direkter Nachbarschaft das Wohngebiet Heide-Süd mit ca. 3.700 Einwohnern entstanden (Ziel: 5.000 EW). Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung Regelungen getroffen werden, die ein funktionierendes Nebeneinander und den gerechten Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ermöglichen.

Um zielentsprechende Nutzungen steuernd ansiedeln zu können, sollen im Rahmen der Bebauungsplan- Änderungen die Immissionsschutzfestsetzungen des Sondergebiets nach den heutigen Erfordernissen präzisiert und den heutigen rechtlichen Anforderungen angepasst werden. Damit lassen sich Immissionen beherrschen und vermeiden, die negative Auswirkungen auf die Anlieger des Technologieparks und die angrenzenden Wohngebiete haben könnten.

Dem Immissionsschutz wird im Rahmen der Änderung der Bebauungspläne eine hohe Priorität eingeräumt. Ziel ist es, künftige Ansiedlungen im Technologiepark so zu steuern, dass Nutzungen mit höherem Störgrad in räumlich größerem Abstand zum Wohngebiet gelenkt werden, wohngebietskonforme Nutzungen hingegen in räumliche Nähe zum Wohngebiet. Durch diese Gliederung in Nutzungszonen kann den jeweiligen Bedürfnissen der Forschungsunternehmen und der Bewohner sowie der schon angesiedelten Unternehmen Rechnung getragen werden.

Neben der beschriebenen Zonierung sollen auf Grundlage eines Lärmgutachtens auch sogenannte Lärmkontingente in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gutachterlich nachzuweisen, dass diese Lärmkontingente eingehalten werden.

Ebenfalls auf Grundlage eines entsprechenden Fachgutachtens sollen Kontingente für Geruchsemissionen im Bebauungsplan festgelegt werden. Auch hier sind analog zu den

Ausführungen bzgl. der Lärmkontingente gutachterliche Nachweise im jeweiligen Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Die o.g. Festsetzungen sichern einen bestmöglichen Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung und der im Gebiet vorhandenen und neu anzusiedelnden Einrichtungen aus dem Bereich der Forschung und Entwicklung. Sie spiegeln alle Festsetzungsmöglichkeiten wider, die nach den neuesten immissionsschutzrechtlichen Erkenntnissen innerhalb eines Bebauungsplanes geregelt werden können.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderungen werden darüber hinaus geometrische Anpassungen wegen der inzwischen fertiggestellten Baumaßnahmen und der erfolgten Grundstücksparzellierung vorgenommen.

Mit dem Änderungsbeschluss werden die Entwicklungsziele der Stadt für das Gebiet „Heide-Süd“ fortgeschrieben und sind bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 165 BauGB in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB auch während des Planverfahrens anzuwenden.