

## Niederschrift

zur 3. Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ am Dienstag, den 07. November 2023, 18:00 Uhr, im Ferdinand-Reidel-Saal des Neuen Rathauses, 2. OG, Rathausstr. 1–3 in Leimen.

### - öffentlich -

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:05 Uhr

Verbandsvorsitzende: Oberbürgermeister der Stadt Leimen Hans D. Reinwald, Verbandsvorsitzender  
Erster Bürgermeister der Stadt Heidelberg Jürgen Odszuck, stellvertretender Verbandsvorsitzender  
Bürgermeisterin der Stadt Leimen Claudia Felden, stellvertretende Verbandsvorsitzende (ab Top  
Verschiedenes, 18:25 Uhr)

Verbandsvertreter:innen: Larissa Winter-Horn  
Karl Emer  
Klaus Feuchter  
Sahin Karaaslan  
Dr. Dorothea Kaufmann  
Mathias Kurz  
Nathalie Müller  
Werner Pfisterer  
Michael Reinig  
Dr. Peter Sandner

Verbandsverwaltung: Horst Althoff  
Walter Stamm  
Alena Kaltenmaier, Protokollführerin  
Rebecca Radde  
Andreas Menker  
Holger Gora  
Jan Kotulla, Wirtschaftsförderung Stadt Heidelberg

Gäste: Prof. Dr. Nicole Marmé

Entschuldigt: Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg Prof. Dr. Eckart Würzner, stellvertretender Verbandsvorsitzender  
Karl Breer

## Tagesordnung

für die 3. Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ am Dienstag, den 07. November 2023, 18:00 Uhr, im Ferdinand-Reidel-Saal des Neuen Rathauses, 2. OG, Rathausstr. 1–3 in Leimen.

öffentlich

- TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Protokollbeurkundung
- TOP 3 Rechenschaftsbericht des Zweckverbandes mit Prüfbericht für das Haushaltsjahr 2022  
Feststellung des Jahresabschlusses
- TOP 4 Haushalt 2024
  - a) Verabschiedung der Haushaltssatzung und des Haushaltsplans 2024
  - b) Beschluss über die Umlagen der Verbandsmitglieder für das Jahr 2024
- TOP 5 Aufstellungsbeschluss eines Teilbebauungsplanes „Verlängerung Tullastraße“
- TOP 6 Veränderungssperre Teilbebauungsplan „Verlängerung Tullastraße“
- TOP 7 Vorbereitende Untersuchungen  
Mündlicher Sachstandsbericht
- TOP 8 Fragestunde
- Top 9 Verschiedenes

## **TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Verbandsvorsitzender Reinwald

begrüßt alle Teilnehmenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht zur Sitzung eingeladen wurde und Beschlussfähigkeit besteht.

Auf Wunsch der anwesenden Unternehmen und dem Mitglied der  
Verbandsversammlung Herr Reinig wird der Tagesordnungspunkt 8, Fragestunde,  
vorgezogen und als dritter Tagesordnungspunkt behandelt.

## **TOP 2 Protokollbeurkundung**

Urkundspersonen sind Frau Dr. Kaufmann und Herr Feuchter.

## **TOP 8 Fragestunde (vorgezogen)**

Herr Däuber vom Industriekreis Heidelberg e.V

trägt seine Belange in Bezug auf die Tagesordnungspunkte 5 und 6 vor.

Carl-Franz Specht, Karl-Frieder Specht und Felix Kern von der Vereinigten Baustoff-  
und Eisen GmbH

tragen ebenfalls Ihre Anmerkungen zu den Tagesordnungspunkten 5 und 6 vor. Sie  
bemängeln die fehlende Kommunikation im Vorfeld der Sitzung und befürchten, dass  
durch den Teilbebauungsplan und die Veränderungssperre ihr Betrieb, vor allem  
beim Produktionsablauf, Nachteile erleiden würde. Sie befürchten sogar eine  
Enteignung.

Sowohl der Verbandsvorsitzende Oberbürgermeister Reinwald als auch der Erste  
Bürgermeister Odszuck weisen darauf hin, dass es inhaltlich bei den  
Tagesordnungspunkten darum geht, die Option einer öffentlichen Straße für das  
Verbandsgebiet zu sichern. Der Zweckverband wird auf keinen Fall gegen die  
Interessen eines Betriebes handeln. Erster Bürgermeister Odszuck bietet den  
Firmenvertretern an, an einem gemeinsamen Termin die betrieblichen Abläufe und  
Rahmenbedingungen zu besprechen. Vorab muss jedoch ein Verkehrsgutachten  
vorliegen, das in Kürze beauftragt wird.

Herr Reinig,

stellt einen Antrag, die Tagesordnungspunkte 5 und 6 von der Tagesordnung zu  
nehmen.

Stellvertretender Verbandsvorsitzender Odszuck

weist auf die Möglichkeit hin, hinsichtlich der Änderung einer Beschlussvorlage einen  
Geschäftsordnungsantrag zu stellen.

Herr Menker

schlägt vor, zunächst die Argumentation der Verwaltung anzuhören bevor ein Antrag  
auf Absetzung der Tagesordnungspunkte gestellt wird. Die Verbandsmitglieder  
stimmen dieser Vorgehensweise einstimmig zu.

### **TOP 3 Rechenschaftsbericht des Zweckverbandes mit Prüfbericht für das Haushaltsjahr 2022 Feststellung des Jahresabschlusses**

Verbandsvorsitzender Reinwald trägt vor, dass der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Heidelberg in seiner Sitzung am 25. Oktober 2023 und der Gemeinderat der Stadt Leimen in seiner Sitzung am 26. Oktober 2023 bereits dem Rechenschaftsbericht des Zweckverbandes mit Prüfbericht für das Haushaltsjahr 2022 sowie der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 zugestimmt haben. Wegen der weiteren Einzelheiten verweist er auf die der Beschlussvorlage beigefügten Anlagen.

Verbandsvorsitzender Reinwald bittet um Zustimmung.

Es ergeht einstimmig folgender

#### **Beschluss:**

*Kennwort: Rechenschaftsbericht des Zweckverbandes mit Prüfbericht für das Haushaltsjahr 2022:*

*Begriff: Feststellung des Jahresabschlusses:*

*Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg- Leimen“*

*1.) nimmt den Jahresabschluss 2022 mit Rechenschaftsbericht des Zweckverbandes zur Kenntnis,*

*2.) nimmt den Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Heidelberg über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 des Zweckverbandes zur Kenntnis,*

*3.) stellt den geprüften Jahresabschluss 2022 fest*

### **TOP 4 Haushalt 2024**

Verbandsvorsitzender Reinwald berichtet, dass der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Heidelberg in seiner Sitzung am 25. Oktober 2023 und der Gemeinderat der Stadt Leimen in seiner Sitzung am 26. Oktober 2023 der Haushaltssatzung und dem Haushaltsplan 2024 des Zweckverbandes einstimmig zugestimmt haben. Wegen der weiteren Einzelheiten verweist er auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Verbandsvorsitzender Reinwald bittet um Zustimmung.

Es ergeht einstimmig folgender

#### **Beschluss:**

*Kennwort: Haushalt 2024*

*Begriff: Verabschiedung der Haushaltssatzung und des Haushaltsplans 2024, Beschluss über die Umlagen der Verbandsmitglieder:*

*Die Verbandsversammlung erteilt zu folgenden Punkten ihre Zustimmung:*

*1.) Der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für 2024 wird zugestimmt.*

*2.) Für die Verbandsmitglieder werden jeweils Umlagen für das Jahr 2024 in Höhe von insgesamt 471.200 Euro beschlossen (396.200 Euro Verwaltungs- und*

*Betriebskostenumlage im Ergebnishaushalt und 75.000 Euro Vermögens- und Kapitalumlage im Finanzhaushalt)*

### **TOP 5 Aufstellungsbeschluss eines Teilbebauungsplanes „Verlängerung Tullastraße“**

Herr Menker

erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 1) die Inhalte und Ziele des Teil-Bebauungsplans sowie die damit verknüpfte Veränderungssperre zur Verlängerung der Tullastraße. Die Aufstellung des Teil-Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Verlängerung der Tullastraße als öffentliche Straße in südliche Richtung, um diese in einem späteren Schritt mit der geplanten Ost-West-Durchgangsstraße zwischen den L594 und L600 anzubinden. Neben dem Knotenpunkt Hatschekstraße / Tullastraße ist ein östlich an die Verlängerung angeschlossenes Grundstück in den Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplans aufgenommen worden, da hier ein Bauantrag mit einer privaten Erschließung eingereicht wurde. Dieser Bauantrag wurde gemäß § 15 Baugesetzbuch zurückgestellt, da zu befürchten ist, dass mit positiver Bescheidung des Bauantrags die Planung für eine öffentliche Verkehrsfläche wesentlich erschwert wird. Die Rückstellung des Bauantrags läuft im Februar 2024 aus. Um die Planungsabsichten auch danach weiter verfolgen zu können, wird das im Baugesetzbuch verankerte Instrument einer Veränderungssperre genutzt, um die Bauleitplanung zu sichern. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem des Teil-Bebauungsplanes. Das zuvor genannte Grundstück wird wie das westlich der Verlängerung der Tullastraße gelegene Grundstück nach Umsetzung der Planung an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

Andreas Menker erklärt ferner, dass im Fall einer anderen Erschließung für das östlich gelegene Grundstück bei Rücknahme des zuvor genannten Bauantrages die Veränderungssperre qua Gesetz aufgehoben werden muss. Er betont, dass bei einer möglichen Rücknahme des Bauantrags auch der Grund für die Veränderungssperre und den Teilbebauungsplan entfalle.

Das Mitglied der Verbandsversammlung Feuchter fasst noch einmal die Rechtslage zusammen. Mit dem Teilbebauungsplan und der Veränderungssperre erhält der Verband die Option offen, eine Verlängerung der Tullastraße als öffentliche Straße zur geplanten Verbindungsstraße zu bauen. Eine Zustimmung zu den beiden Tagesordnungspunkten bedeutet nicht, dass diese Option einmal umgesetzt werden muss.

Der Erste Bürgermeister Odszuck erläutert, dass mit den Beschlüssen zu den beiden Tagesordnungspunkten ein Planverfahren für eine bestimmte Fläche in Gang gesetzt wird. Im weiteren Verfahren sind die Planungen weiter auszuarbeiten und eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Die dort vorgetragenen Belange sind dann unter- und miteinander abzuwägen.

Verbandsvorsitzender Reinwald bittet um Zustimmung und betont nochmals, dass der Verband nicht gegen die Interessen einzelner Firmen handeln wird, jedoch muss man die Erschließung des gesamten Gebietes im Auge behalten.

Es ergeht einstimmig folgender

**Beschluss:**

*Kennwort: Aufstellungsbeschluss eines Teilbebauungsplanes „Verlängerung Tullastraße“:*

*Begriff: Bebauungsplan Nr. 1.1 „Verlängerung Tullastraße“:*

*Die Verbandsversammlung beschließt gemäß Paragraf 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Verlängerung Tullastraße“ für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet.*

**TOP 6 Veränderungssperre Teilbebauungsplan „Verlängerung Tullastraße“**

Der Tagesordnungspunkt wurde inhaltlich mit dem Tagesordnungspunkt 5 behandelt.

Verbandsvorsitzender Reinwald bittet um Zustimmung.

Es ergeht einstimmig folgender

**Beschluss:**

*Kennwort: Veränderungssperre Teilbebauungsplan „Verlängerung Tullastraße“:*

*Begriff: Veränderungssperre:*

*Die Verbandsversammlung beschließt für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich die in der Anlage 2 aufgeführte Satzung über eine Veränderungssperre gemäß Paragraf 14 und 16 Baugesetzbuch.*

**TOP 7 Vorbereitende Untersuchungen**

Andreas Menker

stellt den Sachstand zu den Vorbereitenden Untersuchungen dar. Aufgrund des Ergebnisses der ersten Stufe des Ateliers für die Erarbeitung eines Rahmenplanes wurde das Untersuchungsgebiet erweitert. Der Beschluss des Bauausschusses wurde ortsüblich bekannt gemacht. Im nächsten Schritt sollen die Ergebnisse der Rahmenplanung in die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zu den Vorbereitenden Untersuchungen einfließen.

**Beschluss (einstimmig):**

*Kennwort: Vorbereitende Untersuchungen:*

*Begriff: Mündlicher Sachstandsbericht:*

*Die Verbandsversammlung nimmt vom mündlichen Sachstandsbericht Kenntnis.*

**TOP 9 Verschiedenes**

Es liegen keine weiteren Mitteilungen zu diesem Tagesordnungspunkt vor.

Nachdem keine Wortmeldungen vorliegen, schließt Verbandsvorsitzender Reinwald um 19:05 Uhr die öffentliche Sitzung.



Alena Kaltenmaier  
Protokollführerin



Hans D. Reinwald  
Verbandsvorsitzender

Urkundspersonen:



Dr. Dorothea Kaufmann  
Verbandsvertreterin



Klaus Feuchter  
Verbandsvertreter

**Satzung des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“**

**über die Veränderungssperre für den Bereich Verlängerung Tullastraße nebst östlich angrenzenden Grundstücks**

Nachdem die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ am 7. November 2023 beschlossen hat, für den Bereich zur Verlängerung der Tullastraße nebst östlich angrenzenden Flurstücks einen Bebauungsplan aufzustellen, hat sie gemäß §§ 14 bis 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221 vom 23.08.2023) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl.S. 229, 231), am 7.11.2023 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Veränderungssperre**

Zur Sicherung der künftigen Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Verlängerung Tullastraße“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2**

**Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstück der Gemarkung Heidelberg: Nr. 22884; 26386 teilweise; 26387 teilweise; 22898 teilweise; 26412/5.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich auch aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

*-Lageplan-*

**§ 3**

**Inhalt und Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (das sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

#### **§ 4**

##### **Ausnahmen von der Veränderungssperre**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

#### **§ 5**

##### **Bestandsschutz gegenüber der Veränderungssperre**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 6**

##### **Rechtskraft**

Die Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Für ihr Außerkrafttreten gilt § 17 Baugesetzbuch.

Leimen, den XX.XX.2023

Hans D. Reinwald  
Verbandsvorsitzender



# Anlage 1 zur Vorlage 25/2023

## Satzung des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“

Über die Veränderungssperre für den Bereich Verlängerung Tullastraße nebst Gelijk angrenzenden Grundstücken

Nachdem die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ am 7. November 2023 beschlossen hat, für den Bereich zur Verlängerung Tullastraße nebst Gelijk angrenzenden Grundstücken einen Bebauungsplan aufzustellen, hat sie am 08. November 2023 ein Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221 vom 23.08.2023) in Verbindung mit § 4. der Gemeindeordnung (GmO) vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221 vom 23.08.2023) in Verbindung mit § 4. der Gemeindeordnung (GmO) vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221 vom 23.08.2023) in der Fassung der vom 24.07.2000 (GBl. S. 561, Ser. GBl. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 228, 231), am 7.11.2023 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Veränderungssperre

Zur Sicherung der künftigen Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Verlängerung Tullastraße“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

### § 2

#### Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstück der Gemarkung Heideberg: 26389 teilweise; 26387 teilweise; 22898 teilweise; 28412/5. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich auch aus dem Übersichtspl. der Bestandteile dieser Satzung ist.

### § 3

#### Inhalt und Reichweite der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (das sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und einer bauaufsichtlichen Genehmigung durch Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich weitreichende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

### § 4

#### Ausnahmen von der Veränderungssperre

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

### § 5

#### Bestandsschutz gegenüber der Veränderungssperre

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen Rechtsbehelfes im Verfahren zulässig sind sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

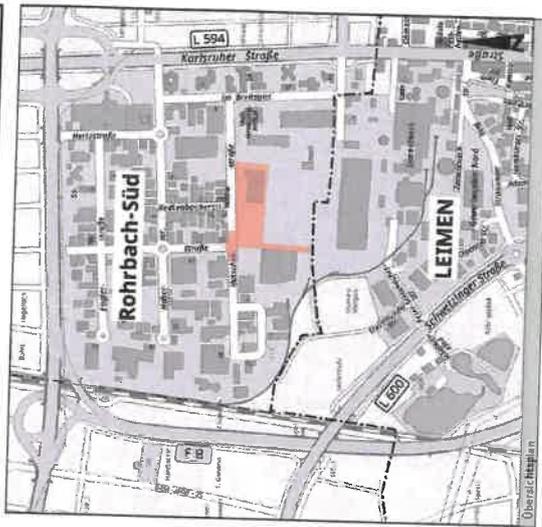
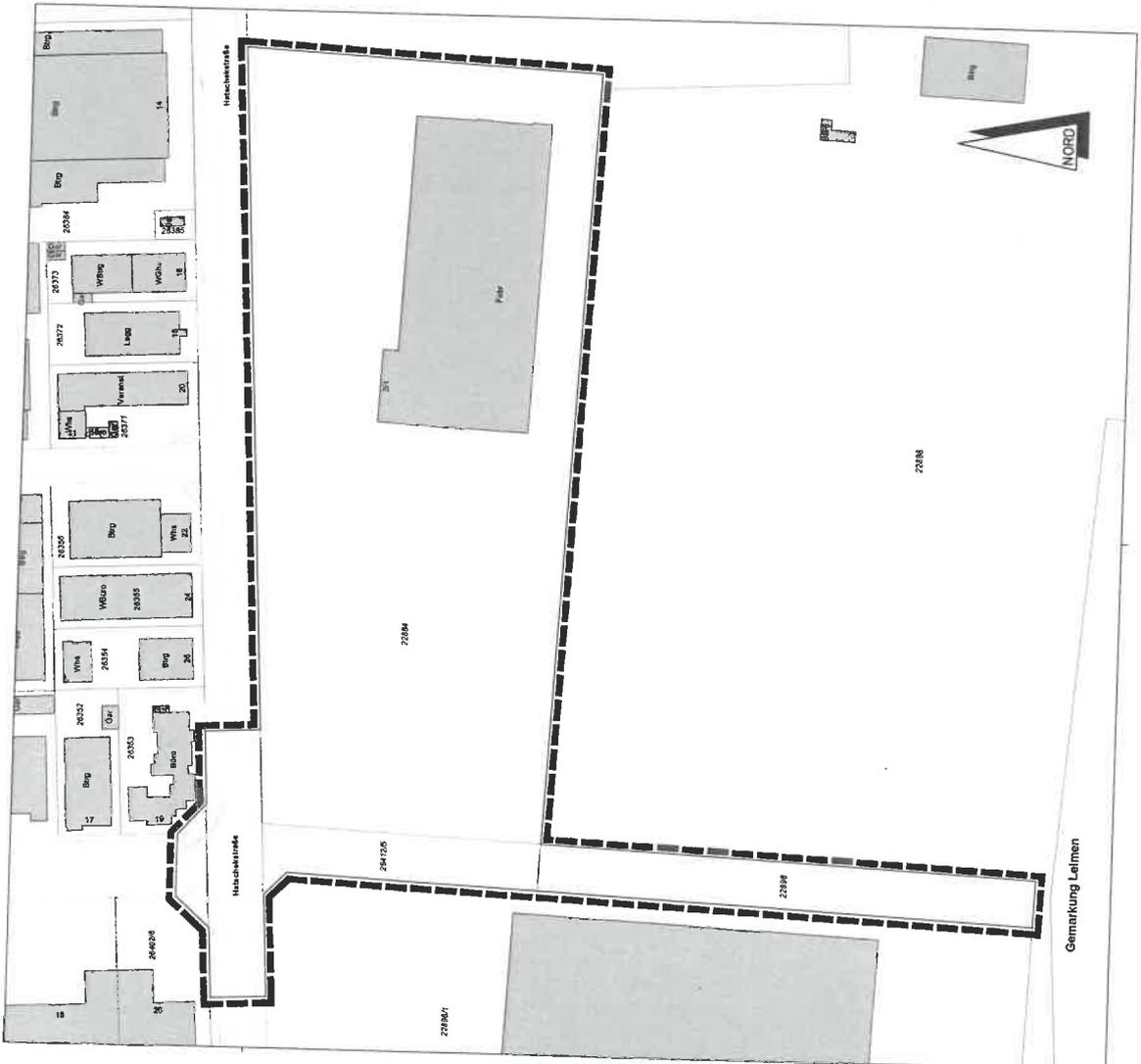
### § 6

#### Rechtskraft

Die Satzung tritt am Tage ihrer ordentlichen Bekanntmachung in Kraft. Für ihr Außerkrafttreten gilt § 17 Baugesetzbuch.

Leimen, den \_\_\_\_ 2023

Verbandsvorsitzender



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre

Zweckverband  
"Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen"

Bebauungsplan Nr. 11 „Verlängerung Tullastraße“  
Veränderungssperre

Plan vom 20.10.2023

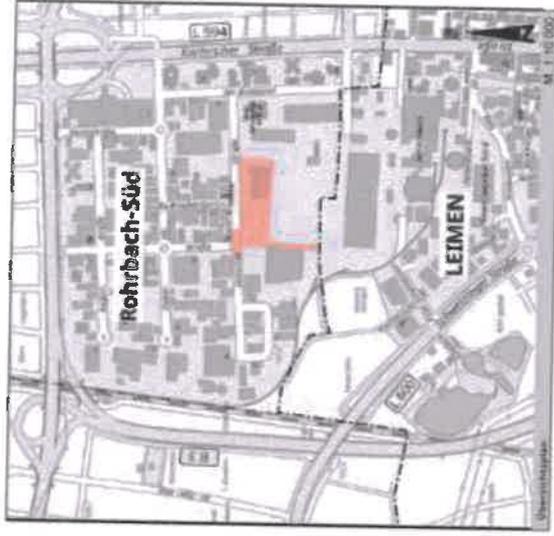
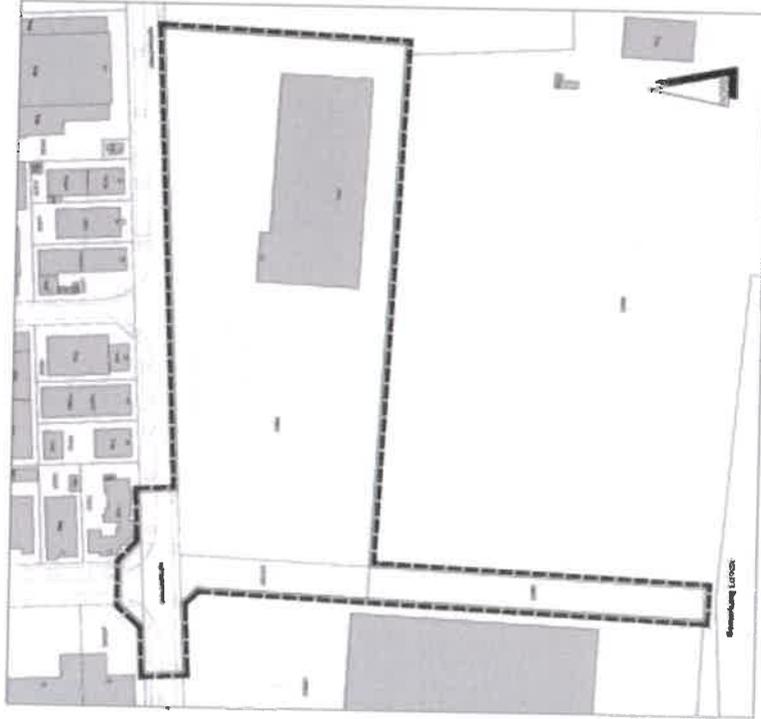


TOP 5 und 6

Verbandsversammlung  
7. November 2023

# Teil-Bebauungsplan und Veränderungssperre „Verlängerung Tullastraße“

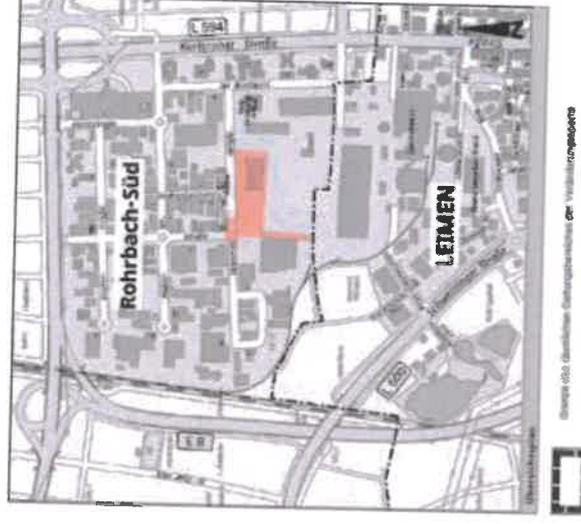
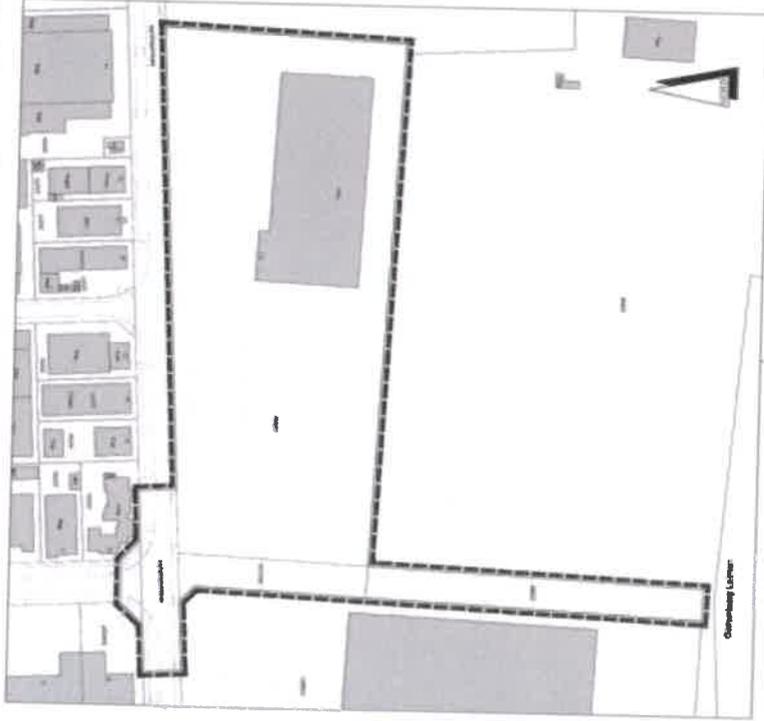
# Teil-Bebauungsplan „Verlängerung Tullastraße“



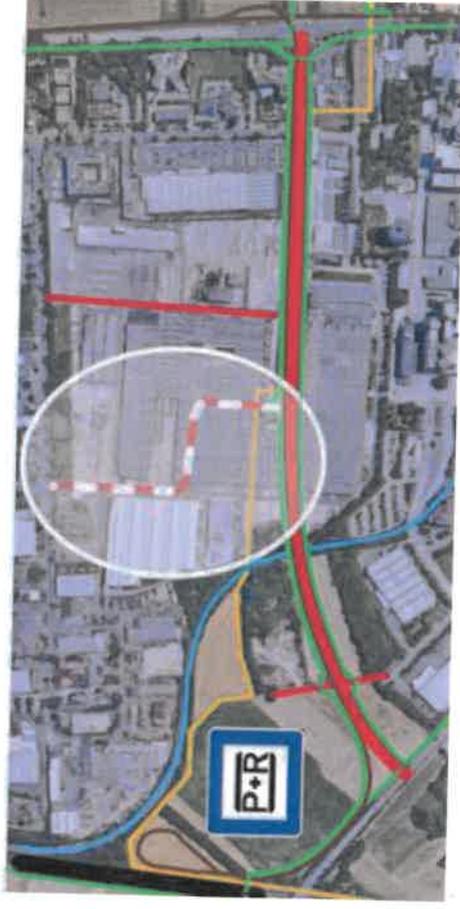
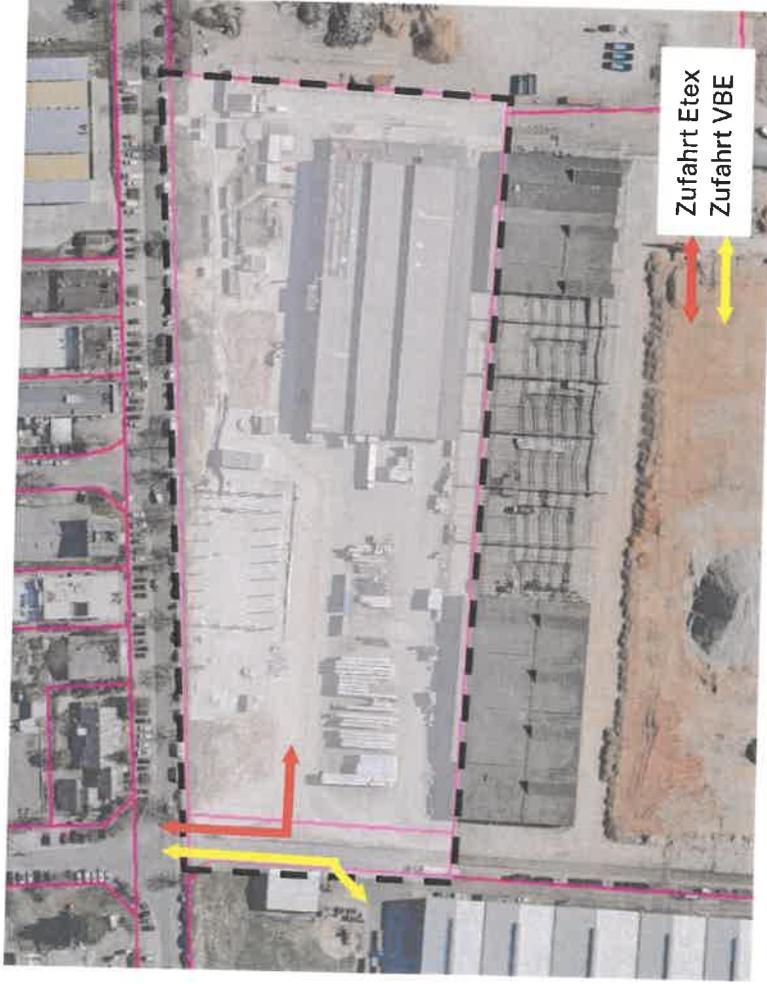
Quelle: das örtliche Datengemerktes zur Aufstellungsentwurf  
19.02.2017 14:30:38

Bebauung Leimen

# Veränderungssperre „Verlängerung Tullastraße“



# Anlass: Bauantrag und Rückstellung



## Atelier: Auszug städtebauliche Konzepte



# Ziel: Teil-Bebauungsplan und Veränderungssperre

