

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Pfaffengrund
Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	29.11.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	15.12.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden

Beschluss des Gemeinderats:

*Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung des Bebauungsplans Pfaffengrund
Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg zu.*

Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan Geltungsbereich

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: Ziel/e:
(Codierung)

SL 5 Bauland sparsam verwenden (Innen- vor Außenentwicklung).

SL 6 Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen.

Begründung:

Diesem Ziel wird mit dem Bebauungsplan gefolgt, da bereits genutzte Flächen besser genutzt werden sollen. Damit wird eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichs- beziehungsweise landwirtschaftlichen Flächen vermieden.

Ziel/e:

AB 1 Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen

AB 2 Langfristig breites, sozial und ökologisch sinnvolles Arbeitsplatzangebot mit verstärkten regionalen Warenströmen sichern

AB 4 Stärkung von Mittelstand und Handwerk

AB 7 innovative Unternehmen ansiedeln

AB 8 Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann

AB 9 Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

Begründung:

Ein bereits bestehendes Gewerbegebiet soll effektiver genutzt werden, die Flächen sollen den o.g. Zielen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel/e:

UM 9 Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern.

Begründung:

Ein bereits bestehendes Gewerbegebiet soll effektiver genutzt werden, die Flächen sollen den o.g. Zielen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel/e:

MO 1 Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern.

MO 4 Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.

MO 7 "Stadt der kurzen Wege" und Verkehrsvermeidung fördern.

Begründung:

Durch die Nähe des Gewerbegebietes zum Bahnhof Wieblingen und zu den Stadtteilen Pfaffengrund und Wieblingen können viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück gelegt werden.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: Ziel/e:
(Codierung)

(keine)

Begründung:

(keine)

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Pfaffengrund südlich der Fernbahnstrecke und westlich des Kurpfalzrings. Im Westen bildet die Dischinger Straße die Grenze, im Süden schließt das Plangebiet das ehemals von V-Dia genutzte Grundstück mit ein. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von zirka 0,8 Hektar.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich Dischinger Straße, Asternweg und Tulpenweg ist durch das Aneinandergrenzen von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen geprägt. So grenzt hier ein Wohngebiet, das seit 1937 entstanden ist, unmittelbar an ein Gewerbe- beziehungsweise Industriegebiet, das sich seit 1950 diesem Wohngebiet angenähert hat, an. Der gesamte Bereich ist als Gemengelage zu sehen. Es gilt insbesondere das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Aufgrund der Gemengelage kommt es seit Jahren zu Konflikten insbesondere durch Lärmemissionen der Gewerbebetriebe, die auf die Wohnbebauung einwirken. Zusätzlich wird das Gebiet durch Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrsstrassen (Autobahn A 5, Kurpfalzring und Fernbahntrasse) belastet.

Planungsrecht

Ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet nicht vorhanden, so dass sich Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch richten. Es handelt sich um eine Gemengelage, die in besonderem Maß gegenseitige Toleranz und Rücksichtnahme erfordert. Eine Möglichkeit zur Konfliktverringering würde darin bestehen, die gewerblichen Nutzungen von den Wohnbereichen durch Einfügen einer Pufferzone in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu trennen.

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Gliederung des Planbereichs im Sinne der Baunutzungsverordnung zu schaffen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Plangeltungsbereich überwiegend als Gewerbliche Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellungen sollen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beibehalten werden. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Eigentumsverhältnisse und bestehende Nutzungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Bei den Wohnbaugrundstücken verfügt die Stadt zum Teil über Eigentum, die Straßenflächen befinden sich ebenfalls im städtischen Besitz.

Der Geltungsbereich wird derzeit durch die kleinteiligen Gewerbenutzungen entlang der Dischinger Straße und die Wohnnutzungen zwischen Asternweg und Tulpenweg geprägt. Die Wohnnutzung zeichnet sich durch große Grundstücke mit einem hohen Grünanteil und relativ kleinen eingeschossigen Wohnhäusern (Doppelhäusern) aus.

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs, war mit der Firma V-Dia eine weitere gewerbliche Nutzung vorhanden, diese hat ihre Tätigkeit zum August 2004 eingestellt. Für diesen Bereich wird derzeit ein städtebauliches Konzept entwickelt und Ideen zur Nachnutzung gesucht. Die Ergebnisse sollen in den Bebauungsplan einfließen. Am Nordrand ist derzeit noch ein Recyclingbetrieb vorhanden, der aber in absehbarer Zeit verlagert werden soll.

Westlich der Dischinger Straße liegen außerhalb des Geltungsbereichs die großmaßstäblichen Gewebenutzungen der Firma TI-Automotive und Borg-Warner.

5. Antrag

Es wird beantragt, der Aufstellung des Bebauungsplans Pfaffengrund Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg in den Abgrenzungen des Lageplans vom 28.10.2005 zuzustimmen.

Anlagen zu dieser Vorlage

1. Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

gez.

Beate Weber