

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

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Pfaffengrund
Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg
hier: Aufhebung des
Aufstellungsbeschlusses und Einstellung
des Verfahrens**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	10.06.2009	N	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Pfaffengrund	17.06.2009	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.07.2009	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat Pfaffengrund empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Pfaffengrund Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg zu.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan Geltungsbereich

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

Keine Ziele berührt, da Einstellung eines Bebauungsplanverfahrens

B. Begründung:

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. Das Plangebiet zeichnet sich dadurch aus, dass hier ein reines Wohngebiet, das seit 1937 entstanden ist, unmittelbar an ein Gewerbebeziehungsweise Industriegebiet, das sich seit 1950 diesem Wohngebiet angenähert hat, angrenzt. Hinsichtlich des reinen Wohngebietes besteht eine Belastung der Grundstücke durch Erbbaurechte zwischen den Erbbauberechtigten und der Stadt Heidelberg, welche zum Teil noch 30 – 40 Jahre laufen. Der gesamte Bereich ist als Gemengelage zu sehen. Als Gemengelage werden Gebiete bezeichnet, die überwiegend bebaut sind und sich durch ein enges Nebeneinander von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen auszeichnen. Es besteht ein unmittelbares und räumlich nicht mehr zu entzerrendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe/Industrie. Es gilt insbesondere die Einhaltung des sich aus Paragraph 34 Absatz 1 Baugesetzbuch ergebenden Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die miteinander unverträglichen Nutzungen (Gewerbe/ Industrie einerseits und Wohnen andererseits) müssen dergestalt aufeinander Rücksicht nehmen, dass die Betriebe größere Einschränkungen hinsichtlich ihrer Emissionen hinnehmen müssen als in einem Gewerbe- und Industriegebiet. Die Wohnbebauung hingegen muss an Immissionen mehr ertragen, als in einem Wohngebiet normalerweise zulässig ist. Aufgrund der Gemengelage kommt es somit seit Jahren zwischen den Gewerbetrieben und der angrenzenden Wohnbebauung zu Konflikten, insbesondere durch Lärmemissionen, Staub, Gerüche und ähnliches. Zusätzlich wird das Gebiet durch Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrsstrassen (Autobahn A5, Kurpfalzring und Fernbahntrasse) belastet.

Für das Plangebiet wurde am 15.12.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Das Erfordernis der Planaufstellung wurde in der Problematik des Aneinandergrenzens von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen innerhalb eines nicht beplanten Innenbereiches im Sinne von Paragraph 34 Baugesetzbuch gesehen. Es sollte eine rechtliche Voraussetzung für eine Gliederung des Planbereichs im Sinne der Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde das Büro N2Q Architekten zur Erstellung eines Gutachtens und einer Strukturplanung beauftragt. Im Rahmen der Beauftragung wurden mehrere alternative Entwürfe erarbeitet, die die Grundlage für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes darstellen sollten. In den nachfolgenden Gesprächen mit den Gewerbetreibenden stellte sich heraus, dass diese nicht zur Mitwirkung bereit sind. Da die vorhandenen Gewerbebetriebe Bestandsschutz genießen, ist eine Umsetzung eines derart gestalteten Bebauungsplans in absehbarer Zeit nicht möglich und somit eine Verbesserung der Situation nicht gewährleistet. Ein Bebauungsplan würde somit nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen.

Im Folgenden wurden weitere Möglichkeiten geprüft, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zur Verbesserung der „Ist-Situation“ angewendet werden könnten:

Grundsätzlich kann bei einer Planaufstellung für Gemengelagen in einem bisher nicht beplanten Bereich untersucht werden, ob eine der bestehenden Nutzungsarten verlagert

werden kann. Eine solche Planung ist aber nur gerechtfertigt und im Sinne des Paragraphen 1 Absatz 3 Baugesetzbuch möglich, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und der Ordnung zwingend erforderlich ist und reelle Möglichkeiten für ihre Verwirklichung bestehen. Das würde zutreffen, wenn eine Nutzungsart entweder nach der objektiven Situation abgänglich oder verlagerungsfähig ist. Die Möglichkeiten für ein solches Vorgehen werden allerdings durch die finanziellen Mittel der Betroffenen und der Gemeinde entscheidend beeinflusst. Eine Rolle spielen dabei einerseits die möglichen Entschädigungsansprüche der durch die Überplanung Betroffenen (Paragraph 44 Baugesetzbuch), andererseits aber auch die Finanzierung der Verlagerung an sich.

Im vorliegenden Fall wurden Überlegungen in die Richtung angestellt, anstelle der vorhandenen Wohnnutzung zukünftig eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Allerdings würde bei einer derartigen Lösung der Paragraph 1 Absatz 3 Baugesetzbuch verletzt, da ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht vollzogen werden könnte. Ein Bebauungsplan wäre danach nichtig. Im vorliegenden Fall wäre der Bebauungsplan auf unabsehbare und unbestimmte Zeit aufgrund des bestehenden Erbbaurechts beziehungsweise bestehender Eigentumsverhältnisse nicht vollzugsfähig. Ein Bebauungsplan wäre nur realisierbar, wenn das Wohngebiet verlagerungsfähig wäre. Dieses Vorgehen würde allerdings zu Verlagerungskosten und Entschädigungsansprüchen der Betroffenen führen.

Eine weitere Möglichkeit, die Situation im Rahmen neuer Planungen zu regeln, bestände darin, die vorhandenen unverträglichen Nutzungen räumlich durch einen hinreichend großen Abstand von einander zu trennen. Das dazwischenliegende Gelände könnte dann als Mischgebiet im Sinne von Paragraph 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Zum anderen könnte der Schutz des Wohngebietes durch besondere Vorkehrungen, wie zum Beispiel das Aufstellen von Lärmschutzwällen, gewährleistet werden. Da es sich hier aber um ein entwickeltes und zum größten Teil bereits bebautes Gebiet handelt, in dem die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz genießen, ist dieses Trennungsprinzip nicht in erforderlicher Weise verwirklichtbar. Ein Bebauungsplan würde auch hier nicht zum gewünschten Erfolg führen.

Die Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung kommen zu dem Ergebnis, dass ein Bebauungsplan in diesem Bereich nicht die gewünschte Verbesserung nach sich zieht. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist daher einzustellen und der Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

gezeichnet

Bernd Stadel