

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet  
Rittel" und Erlass einer  
Veränderungssperre**

# Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bauausschuss	14.02.2012	Ö	( ) ja ( ) nein	
Gemeinderat	15.03.2012	Ö	( ) ja ( ) nein	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die folgenden Informationen zur Kenntnis.*

## Begründung:

Im Oktober 2011 wurde ein Bauantrag auf Nutzungsänderung des Untergeschosses im Anwesen Wieblinger Weg 97 (Flurstücksnummer:3828) von Lager in Gastronomie und Spielhalle gestellt. Der Antrag ist derzeit noch unvollständig, und kann so nicht beschieden werden.

Der Bezirksbeirat Wieblingen wurde in seiner Sitzung am 17.11.2011 über das Projekt informiert. Bei dieser Sitzung stellte sich heraus, dass die Bewohner des Ochsenkopfs bei einer Realisierung des Vorhabens eine unzumutbare Belastung durch Lärm und Verkehr befürchten.

In Kenntnis der klaren Äußerung des Bezirksbeirats Wieblingen am 17.11.2011 gegen das Projekt ist in der jetzigen Beratungsfolge eine nochmalige Beteiligung des Bezirksbeirats nicht erforderlich.

Das o.g. Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittel“ vom 20.09.1974, der das Grundstück als Gewerbegebiet (GE) ausweist.

Im Geltungsbereich sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten generell nicht zulässig. Für die Einschätzung ob eine Vergnügungsstätte kerngebietstypisch ist oder nicht wird in der Rechtsprechung der Schwellenwert von 100 qm genannt. Das heißt Vergnügungsstätten ab 100 qm sind kerngebietstypisch, kleinere nicht. Jedoch heißt es im Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Baden-Württemberg vom 12.09.2002, dass dieser Schwellenwert keine starre Grenze darstellt, sondern einen Anhaltswert. Maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung. Bei einer beantragten Spielhalle mit einer Nutzfläche von 99 qm muss die Vervollständigung des Bauantrags abgewartet werden, wie diese zu beurteilen ist.

Ein reiner Gastronomiebetrieb ist hingegen im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Jedoch ist folgendes in dem Bebauungsplan schriftlich festgesetzt: Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind innerhalb einer Entfernung von 100 m von der Ostgrenze des Gewerbegebiets keine Gewerbebetriebe zulässig, die in dem ostwärts benachbarten Wohngebiet Immissionen (Geräusche, Gerüche, Gase, Dämpfe, Stäube, Ruß usw.) hervorrufen, die dort nach den einschlägigen Immissionsvorschriften (insbesondere TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft), TA-Lärm, DIN 18005) unzulässig sind. Das heißt, die Gastronomie (inklusive Stellplätze) muss die Werte der TA-Lärm für reine Wohngebiete (WR) einhalten (gemessen an der Westseite der nächstgelegenen Wohnhäuser).

Durch die o.g. Festsetzung sind die Befürchtungen der Bewohner durch das Vorhaben einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt zu werden unbegründet. Daher liegen keine städtebaulichen Gründe für eine Änderung des Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre vor.

gezeichnet

Bernd Stadel