

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0415/2018/BV**

Datum:  
09.01.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Bebauungsplan Pfaffengrund  
Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg  
hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen  
[Ersetzt 0168/2009/BV]**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	31.01.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.02.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.03.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Pfaffengrund und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
keine	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Pfaffengrund, Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg“ im Jahr 2005 versuchte die Stadt den potentiellen Konflikt zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung durch eine Gliederung des Baugebietes zu lösen. Das Planverfahren wurde durch einen langjährigen Rechtsstreit überlagert. Im Jahr 2009 kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nicht zu einer Verbesserung der Situation beitragen wird. Mit der Drucksache 0168/2009/BV empfahl die Verwaltung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Einstellung des Verfahrens. Die Vorlage ist noch nicht behandelt, da sie mit zwei Arbeitsaufträgen zurückverwiesen wurde.

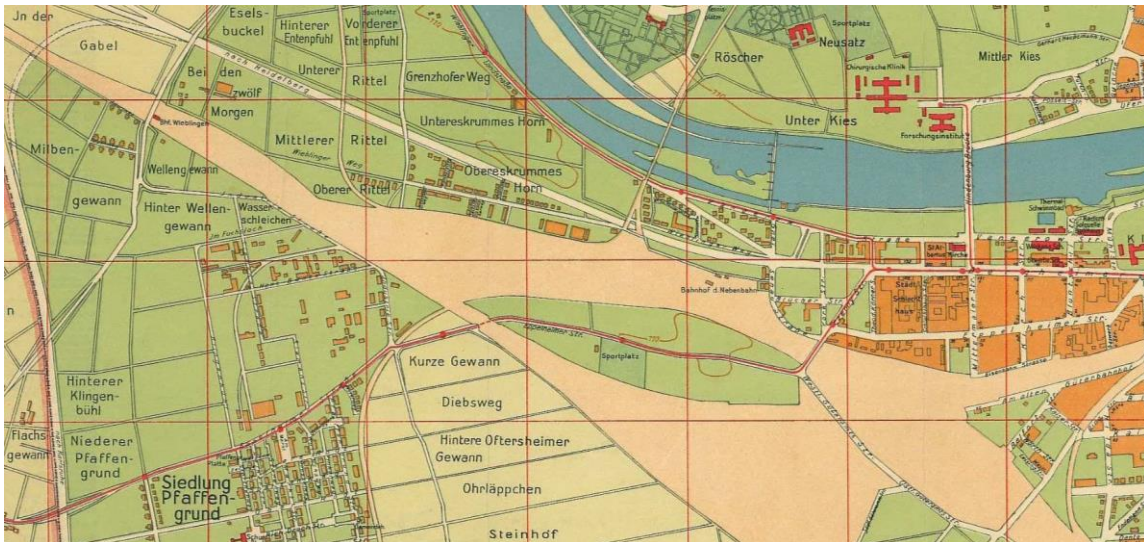
Da der Rechtsstreit in 2015 in letzter Instanz durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg entschieden wurde, kann die Beratung nunmehr zu Ende gebracht werden. Die vorliegende Beschlussvorlage ersetzt die Drucksache 0168/2009.

## Begründung:

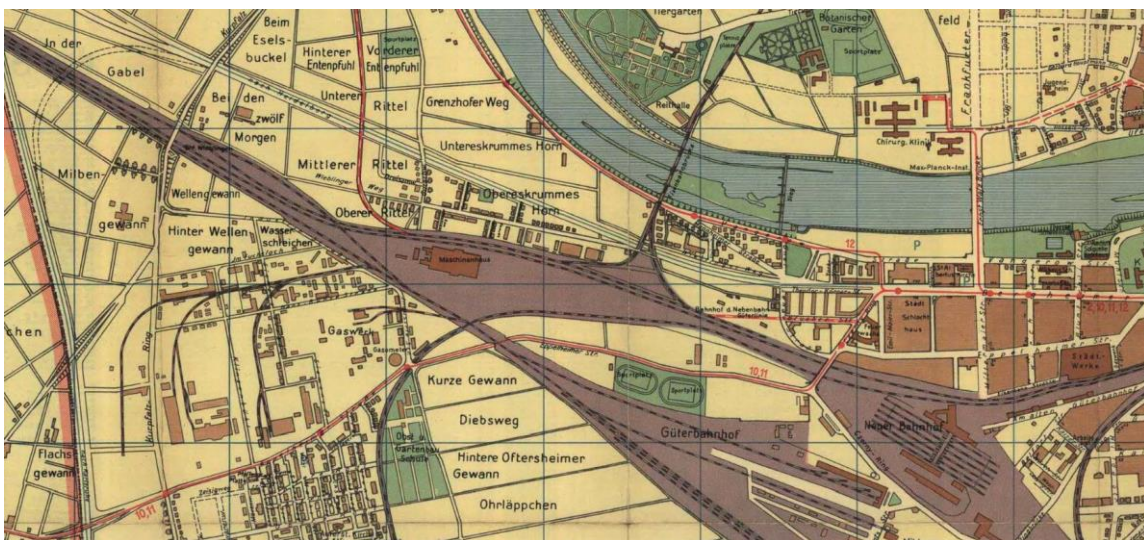
Das Aufeinandertreffen von Wohnhäusern mit zum Teil lärmintensiver Gewerbenutzung führt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses seit langem zu Konflikten. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Konflikte nicht durch einen Bebauungsplan gelöst werden können.

### 1. Siedlungsgeschichte

Aus der Flurbezeichnung „Wellengewann“ beziehungsweise „Milbengewann“ lässt sich schließen, dass der Bereich ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurde. Die erste größere Zäsur erfolgte im Jahre 1840 mit der Eröffnung der Bahnstrecke Heidelberg – Mannheim. In 1934 wird ein Antrag zum Bau von 14 Doppelhäusern einer vorstädtischen Kleinsiedlung am Wieblinger Stadtbahnhof (heute Tulpenweg) eingereicht und genehmigt. Das Areal liegt direkt an der Bahnstrecke Heidelberg – Mannheim, gegenüber zum Bahnhof Wieblingen. Zu diesem Zeitpunkt war die nähere Umgebung noch weitgehend unbebaut (siehe Ausschnitt historischer Stadtplan von 1939):



Erst nach Ende des zweiten Weltkrieges entstand südlich der Wohnbebauung ein Gewerbebetrieb, der von der Firma V-Dia genutzt wurde (siehe Ausschnitt historischer Stadtplan von 1952):



Mittlerweile hat sich der Bereich zwischen der Fernbahntrasse und der Eppelheimer Straße zu einem der größten Gewerbe- und Arbeitsplatzstandorte in Heidelberg entwickelt.

## **2. Gemengelage - Konfliktbeschreibung**

Der Bereich Dischingerstraße, Asternweg und Tulpenweg ist durch das Aneinandergrenzen von Wohnen und Gewerbe geprägt. Die vorhandenen 14 Doppelhäuser grenzen im Süden und Westen unmittelbar an Gewerbe- beziehungsweise Industriebetriebe an. Im Norden befindet sich die Fernbahntrasse, im Osten der Kurpfalzring in Dammlage. Eine Entwicklungsperspektive für die Wohnbebauung besteht nicht. Die bestehenden Betriebe sind in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Das räumliche Aufeinandertreffen solch unterschiedlicher Nutzungen wird als Gemengelage bezeichnet.

Häufig bestehen in Gemengelagen anhaltende Konflikte, zu deren Beseitigung im Idealfall eine Entmischung durch Herausnahme einer der beiden sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen im Zuge der Sanierung dienen könnte. Eine derartige Funktionstrennung würde auch dem städtebaulichen Leitbild der Charta von Athen entsprechen. Dieses Leitbild liegt auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. In der Fachwelt gilt dieses Leitbild allerdings als überholt und wurde durch den städtebaulichen Integrationsgedanken abgelöst. Aktuell wurde dieser Ansatz auch mit der Einführung des „Urbanen Gebietes“ (§ 6a BauNVO) vom Ordnungsgeber aufgegriffen.

Die „große“ Lösung der Gemengelagenkonflikte durch Betriebsverlagerungen oder Herausverlegung von Wohnungen ist angesichts der Auswirkungen auf die Haushaltslage allgemein nicht mehr durchführbar. Auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Schwierigkeit der Ersatzlandbereitstellung und der allgemeinen Diskussion über „bezahlbaren“ Wohnraum ist dieser Ansatz auch nicht wünschenswert.

Somit verbleibt als möglicher Lösungsansatz in Gemengelagen häufig nur das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies beinhaltet, dass die vorhandene Wohnbebauung sich mit einer Vorbelastung abfinden muss, die sie bei einer Neuplanung „auf der grünen Wiese“ nicht hinnehmen müsste. Für die Gewerbebetriebe bedeutet es, dass das Emissionsverhalten auf ein verträgliches Maß zu reduzieren ist. Dies ist im Einzelfall durch entsprechende Auflagen der Aufsichtsbehörden zu gestalten.

## **3. Bebauungsplan – Versuch einer Konfliktlösung**

Mit der Drucksache 0355/2005/BV hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.12.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Als Planerfordernis wurde die Konfliktrichtigkeit innerhalb der Gemengelage gesehen. Eine Möglichkeit der Konfliktverminderung wurde darin gesehen, die gewerblichen Nutzungen von den Wohnbereichen durch Einfügen einer Pufferzone in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu trennen. Es sollte die rechtliche Voraussetzung für eine Gliederung des Planbereichs im Sinne der Baunutzungsverordnung geschaffen werden. Eine räumliche Trennung durch Herausnahme einer der beiden Nutzungen war auch zum Aufstellungsbeschluss nicht vorgesehen.

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 sich insbesondere mit der Gliederung und Ausrichtung der Gewerbebauten auseinandersetzten. Auch wurde die Möglichkeit einer Schallschutzbebauung des Parkplatzes betrachtet. In den nachfolgenden Gesprächen mit den Gewerbetreibenden stellte sich heraus, dass diese nicht zur Mitwirkung bereit waren. Da die vorhandenen Gewerbebetriebe Bestandsschutz genießen und die Festsetzungen eines neuen Bebauungsplans erst bei

Betriebserweiterungen oder Nutzungsänderungsanträgen zu berücksichtigen wären, ist eine Umsetzung nur eingeschränkt und nur mit großer Zeitverzögerung möglich. Eine kurzfristige Verbesserung der Situation wäre durch den Bebauungsplan nicht gewährleistet.

Im Weiteren wurde noch die Schaffung einer Pufferzone mittels eines Mischgebietes geprüft. Die Schwierigkeit der Steuerung der Entwicklung innerhalb eines Mischgebietes und der Möglichkeit zusätzlicher Wohneinheiten im Mischgebiet wurde jedoch nicht als Verbesserung der „Ist-Situation“ bewertet, sondern eher als Erhöhung des Konfliktpotentials. Die angestellten Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung kamen alle zu dem Ergebnis, dass ein Bebauungsplan in diesem Bereich nicht die gewünschte Verbesserung nach sich zöge.

Mit der Drucksache 0168/2009/BV schlägt die Verwaltung vor, die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einzustellen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben. Die Beschlussvorlage wurde am 10.06.2009 vom Bauausschuss ohne Beschluss in den Bezirksbeirat Pfaffengrund verwiesen und fand dort am 17.06.2009 mit 3 Ja und 3 Nein Stimmen bei 4 Enthaltungen keine Mehrheit. In der Sitzung des Gemeinderates vom 02.07.2009 wurden ein Antrag der FWV-, SPD-, GAL-Fraktion sowie BL und gen.hd auf Nichtbehandlung des Tagesordnungspunktes und ein inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion eingebracht.

Der Antrag auf Nichtbehandlung enthält folgende Begründung:

„Es besteht noch Beratungsbedarf mit den betroffenen Bürgern. Das RP Karlsruhe hat noch nicht über die Widersprüche der Anwohner entschieden. Das muss abgewartet werden.“

#### **4. Widerspruchs- und Gerichtsverfahren – inzwischen abgeschlossen**

Die historisch gewachsene Nachbarschaft zwischen der Firma V-Dia und der Wohnbebauung war über viele Jahre offensichtlich konfliktfrei möglich, jedenfalls liegen keine Beschwerden aus dieser Zeit vor. Dies änderte sich nach der Nutzungsaufgabe der Firma V-Dia und der nachfolgenden Nutzungsänderung durch einen Speditionsbetrieb. In der Folge kam es seit Anfang 2007 vermehrt zu Beschwerden der Anwohner über Lärmbelästigungen. Die Gewerbebetreiber wurden daher aufgefordert Unterlagen zur Prüfung vorzulegen und insbesondere ein Lärmgutachten zu beauftragen.

In dem Lärmgutachten des Technischen Überwachungsverein Süd (TÜV) wird der gewerbliche Bereich als faktisches Gewerbegebiet eingestuft, die Wohnbebauung entlang des Tulpenwegs als faktisches allgemeines Wohngebiet. In solcher Gemengelage kann gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) hinsichtlich der Immissionsrichtwerte eine Zwischenwertbildung erfolgen. Dieser lag nach Meinung des Gutachters bei einem für Mischgebiete (MI) geltenden Wert von 60 Dezibel (dB(A)) tags. Deshalb erteilte die Stadt Heidelberg im Jahr 2008 die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Fläche, die bisher als Parkplatz genutzt wurde, in eine Lager- und Arbeitsfläche mit der Auflage, dass ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten werden müsse.

Den Anwohnern war dieser Immissionsrichtwert zu hoch. Sie legten deshalb gegen die Genehmigung Widerspruch beim Regierungspräsidium Karlsruhe (RP) ein. Im Widerspruchsverfahren kommt das RP Ende 2010 zu der Einschätzung, dass die Wohnbebauung entlang des Tulpenwegs als reines Wohngebiet (WR) einzustufen und ein Zwischenwert von 57,5 dB(A) zu bilden sei. Die Stadt Heidelberg half den Widersprüchen ab und verfügte ergänzende Auflagen zur erteilten Baugenehmigung, denen zufolge ein Immissionsrichtwert von 58 dB(A) (der TÜV Hessen hatte einen ganzzahligen Wert verlangt) einzuhalten und eine 2 Meter hohe Lärmschutzwand zu errichten sei.

Das von den Nachbarn geführte Widerspruchsverfahren war damit abgeschlossen.

Gegen diese Auflagen legte wiederum der Gewerbetreibende Widerspruch ein und erhob schließlich Klage beim Verwaltungsgericht Karlsruhe. In seinem Urteil kommt das Verwaltungsgericht Karlsruhe Ende 2014 zu dem Ergebnis, dass die dem Gewerbetreibenden erteilte Baugenehmigung ohne die zusätzlichen Auflagen gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verstoße. Des Weiteren wird ausgeführt, dass im Rahmen der Zwischenwertbildung auch zu berücksichtigen sei, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Unter Würdigung des Einzelfalls kam das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis, dass der Zwischenwert eigentlich bei höchstens 57 dB(A), eher 56 dB(A) anzusetzen sei, jedenfalls aber durch die zusätzlichen Auflagen zur Baugenehmigung (58 dB(A) und Lärmschutzwand) nicht in die Rechte des Gewerbetreibenden und Bauherrn eingegriffen werde. Der Gewerbetreibende beantragte die Zulassung der Berufung gegen das Urteil beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH), der im Jahr 2015 vom VGH abgelehnt wurde.

Mit dieser Entscheidung war auch das vom Gewerbetreibenden gegen die zusätzlichen Auflagen geführte Gerichtsverfahren abgeschlossen.

In diesem Gebiet bestehen aktuell weiterhin Konfliktlagen, die auch Gegenstand gerichtlicher Verfahren sind. So ist derzeit die Baugenehmigung für einen Street Food Markt im A sternweg 17 Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung. Es handelt sich um den Fall eines klassischen Konflikts in einer Gemengelage, da ein Gaststättenbetrieb an die Wohnbebauung heranrückt. Dort sind derzeit auch nicht die im Verfahren V-Dia genannten Richtwerte nach der TA-Lärm von 57,5 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts maßgebend. Vielmehr geht das Verwaltungsgericht Karlsruhe in einer vorläufigen Entscheidung von einem gemittelten Wert von 51,5 dB(A) tags und 36,5 dB(A) nachts aus.

Dieses aktuelle verwaltungsgerichtliche Verfahren zeigt, dass die Untere Baurechtsbehörde und die Untere Immissionsschutzbehörde – wie im vorliegenden Fall geschehen – bei Gewerbe/Gaststättenbetrieben immer eine Schallimmissionsprognose zu fordern haben. Zusätzlich müssen sie im Einzelfall prüfen, ob sie sogar Auflagen erheben, die über die Vorgaben aus der jeweiligen Schallimmissionsprognose hinausgehen und sehr ausdifferenziert formuliert sein müssen. Die Handhabung des unter Abschnitt 2 Gemengelage-Konfliktbeschreibung postulierten Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme kann im Einzelfall daher ausgesprochen aufwändig sein.“

## **5. Erwerb von Schlüsselgrundstücken**

Der inhaltliche Antrag der SPD-Fraktion zum Tagesordnungspunkt lautete:

*„Auch nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses bleibt die Stadt Heidelberg aufgefordert, die Anwohner im Plangebiet vor unangemessenen Belastungen durch vorhandene oder neue hinzukommende gewerbliche Nutzungen zu schützen. Dies soll gegebenenfalls auch durch den Erwerb von Schlüsselgrundstücken gewährleistet werden.“*

Die Konflikte in der Gemengelage müssen baurechtlich durch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bewältigt werden. Der Erwerb von Schlüsselgrundstücken könnte nur dann etwas zur Konfliktlösung beitragen, wenn „Puffergrundstücke“ zu erwerben wären und die Stadt sich die Steuerung der Nutzung des Grundstücks (keine große Lärmbelastung) vorbehalten könnte. Von den Wohngrundstücken befinden sich aktuell sieben Grundstücke im Eigentum der Stadt. Diese Grundstücke sind auf Jahrzehnte über Erbbaurechte an die Bewohner vergeben. Im Bereich der gewerblichen Grundstücke ist seitens des Eigentümers keine Verkaufsbereitschaft erkennbar. Insgesamt ist der Ankauf von Grundstücken nicht planbar, in dem betreffenden Gebiet wurden in den letzten Jahren auch keine Grundstücksgeschäfte getätigt. Der Erwerb von Schlüsselgrundstücken ist deshalb nicht realisierbar.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Der Bereich südlich des Bahnhofs Wieblingen/Pfaffengrund ist geprägt durch eine enge Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten. Dies beinhaltet für beide Seiten Einschränkungen. Beide Seiten müssen aufeinander Rücksicht nehmen. Ein Bebauungsplanverfahren könnte zwar andere Nutzungen als die bestehenden festsetzen, allerdings haben die bestehenden Nutzungen Bestandsschutz, so dass die Festsetzungen erst bei Nutzungsänderungen oder Betriebserweiterungen beachtet werden müssten. Da der zeitliche Ablauf nicht vorhersehbar ist, würde dies keine kurz- oder mittelfristige Entlastung bringen. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben und das Verfahren einzustellen.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Ist nicht erforderlich, da Einstellung eines Bebauungsplanverfahrens.

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

Keine Ziele berührt, da Einstellung eines Bebauungsplanverfahrens.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck