

# 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 26. Mai 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	31.01.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.02.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	28.03.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Pfaffengrund	08.12.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss		Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat		Ö	( ) ja ( ) nein ( ) 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.

## Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 31.01.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 31.01.2019

### 2 **Bebauungsplan Pfaffengrund Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen**

Beschlussvorlage 0415/2018/BV

Die Vorsitzende Frau Greßler stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert den Inhalt der Vorlage. Er hebt dabei hervor, dass ein Bebauungsplan den „Status quo“ festschreiben würde. Das ursprüngliche Ziel (Verbesserung der Situation durch Konfliktverringering zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung) könne – aus Sicht der Verwaltung – mit einem Bebauungsplan jedoch nicht signifikant besser erreicht werden, als dies heute (ohne Bebauungsplan) der Fall sei.

#### Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Krüger, Stadtrat Michalski, Bezirksbeirätin Floß, Bezirksbeirat Wichmann, Bezirksbeirat Lautner

#### Folgende Hauptargumente werden in der Aussprache vorgetragen:

- Die Zielsetzung, den Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnnutzung zu verringern, werde auch mit der Beschlussempfehlung der Verwaltung nicht erreicht. Vielmehr lasse diese auf eine gewisse Resignation seitens der Stadt schließen. Die Stadt dürfe sich jedoch ihrer Verantwortung gegenüber den Anwohnerinnen und Anwohnern nicht entziehen und müsse ihre Planungshoheit nutzen, um die Situation zu verbessern.
- Es könne nicht sein, dass die Anwohnerschaft jedes Mal mit Gerichtsverfahren ihre Interessen durchsetzen müsse.
- Ein Bebauungsplan könne bei der Durchsetzung der Interessen der Anwohnerschaft helfen.
- In dem betroffenen Gebiet leiden die Anwohner bereits seit vielen Jahren unter verschiedenen Problematiken, zum Beispiel Lärmbelastung, aber auch unter verkehrlichen Problemen. Die schutzwürdigen Belange der Anwohnerschaft würden leider nur unzureichend wahrgenommen und es sei nur wenig Engagement zu erkennen, die Konflikte lösen zu wollen.
- Es brauche ein Maßnahmenpaket, um die Situation in diesem Gebiet zu verbessern.

In **zwei Sitzungsunterbrechungen von 18:30 Uhr bis 18:41 Uhr und von 19:00 Uhr bis 19:05 Uhr** melden sich Bürgerinnen und Bürger, unter anderem auch Mitglieder der Interessengemeinschaft Tulpenweg / A sternweg, zu Wort. Sie berichten von ihren bisherigen Erfahrungen und sprechen sich einheitlich für die Erstellung eines Bebauungsplanes aus. Auch wenn ein solcher vielleicht nicht kurzfristig zu Verbesserungen führe, so würde er doch für die Zukunft Rechtssicherheit für die Anwohnerschaft im Tulpenweg und A sternweg bringen. Es werde daher darum gebeten, die Beschlussempfehlung der Verwaltung abzulehnen.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung werden folgende Argumente von den Mitgliedern des Bezirksbeirates aufgegriffen:

- In der Anwohnerschaft gebe es einen deutlichen Vertrauensverlust gegenüber der Verwaltung und dem Gemeinderat. Dieser könnte mit einem Bebauungsplan zumindest teilweise wieder „repariert“ werden. Auch wenn ein Bebauungsplan keine optimale Lösung darstelle, so sei er wenigstens ein Schritt in die richtige Richtung.
- Ein Bebauungsplan würde zumindest eine gesicherte Perspektive geben, so dass jede Seite wüsste, woran sie sich halten müsse (klar definierte „Spielregeln“).
- Es sei unstrittig, dass ein Bebauungsplan arbeitsintensiv sei. Im Interesse der schutzwürdigen Belange der Anwohnerschaft sollte dieser dennoch angegangen werden.

Herr Rebel betont nochmal, dass ein Bebauungsplan lediglich die bauliche Nutzung der Fläche und die Größe der Baufelder, nicht jedoch das Verhalten (Stichwort: gegenseitige Rücksichtnahme) regeln könne. Auch bei Vorhandensein eines Bebauungsplans wären Konflikte daher wiederum über Gerichtsurteile zu klären. Der Aufwand der Erstellung eines Bebauungsplans (personal- und arbeitsintensiv) stehe daher nicht im Verhältnis zum Nutzen (keine signifikanten Vorteile für die Anwohnerschaft).

Abschließend betont Herr Rebel, der Verwaltung sei bewusst, dass es eine hohe Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohngebiet gebe und dass es dort durch die Gemengelage (Aneinandergrenzen von Wohnen und Gewerbe) immer wieder zu Konflikten komme. Diese Konflikte zu verringern und die Situation für die Anwohnerschaft erträglicher zu machen, sei auch das Ziel der Verwaltung. Die Erstellung eines Bebauungsplanes sei hierfür jedoch nicht das richtige Mittel.

Nach Abschluss der Diskussion fragt die Vorsitzende Frau Greßler auf Vorschlag von Stadtrat Michalski die Mitglieder des Bezirksbeirates Pfaffengrund, ob diese eine Person in den folgenden Bau- und Umweltausschuss am 26.02.2019 entsenden wollen, damit diese dort die Ansichten des Bezirksbeirates darlegen und vertreten könne.

Die Mitglieder des Bezirksbeirates sprechen sich einstimmig (bei einer Enthaltung) für eine **Entsendung von Bezirksbeirat Krüger in den Bau- und Umweltausschuss am 26.02.2019** aus.

Abschließend lässt die Vorsitzende Frau Greßler über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Pfaffengrund empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

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

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 02 : 08 : 02 Stimmen**

**gezeichnet**

Isolde Greßler  
Vorsitzende

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung abgelehnt

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.02.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.02.2019

### 2 **Bebauungsplan Pfaffengrund Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg [ersetzt Drucksache 0168/2009/BV] Beschlussvorlage 0415/2018/BV**

Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt. Pläne hierzu hängen aus. Er stellt den aus dem Bezirksbeirat Pfaffengrund in die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses entsendeten Bezirksbeirat Bruno Krüger vor, der die Gründe für die Ablehnung der Beschlussvorlage im Bezirksbeirat mit 02 : 08 : 02 Stimmen erläutern möchte. Bürgermeister Erichson erteilt zunächst Bezirksbeirat Krüger das Wort.

Bezirksbeirat Krüger gibt eine kurze Zusammenfassung über die historische Entwicklung des betreffenden Gebietes. Die Wohnungen seien in den Jahren 1933/1934 mit finanzieller Unterstützung durch Darlehen von den Anwohnern selbst erstellt worden. Man habe dort trotz dem nach und nach entstehenden Ring aus Gewerbebetrieben friedlich gelebt. Die Konflikte hätten Anfang der 2000er Jahre begonnen mit einer Auseinandersetzung mit einem später in Insolvenz gegangenen Recyclingunternehmen und mit der Umnutzung des Grundstückes der Firma V-Dia zu einem Speditionsbetrieb. Im Jahr 2005 sei zum Schutze der Anwohner der Beschluss gefasst worden, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die schutzwürdigen Interessen der Anwohner seien auch bestätigt worden durch das Verwaltungsgericht, dem Verwaltungsgerichtshof und einen Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums.

Die Haltung der Stadt Heidelberg erscheine resignativ. Die Stadt habe Planungshoheit und somit auch Rechte und Pflichten. Die Interessen der Anwohner seien schutzwürdig. Man bitte darum, weiter an diesem Thema zu arbeiten, ob die Lösung nun ein Bebauungsplan sei oder eine andere Form des rechtlichen Schutzes. Unklar sei, warum eine Lärmschutzanlage, die eigentlich Auflage des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz gewesen, nicht errichtet worden sei.

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Grasser, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Mumm, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz:

- Ein Bebauungsplan sei zumindest bei geplanten Veränderungen auf den Grundstücken hilfreich. Daher solle das Aufstellungsverfahren trotz dem absehbar hohen Arbeitsaufwand fortgesetzt werden.
- Gebe es einen aktuellen Anlass, gerade jetzt über das Fortführen des Aufstellungsverfahrens oder die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zu entscheiden?
- Gemessen an den aktuellen wohnungspolitischen Themen in Heidelberg (zum Beispiel Konversionsflächen) erscheine hier ein aufwändiges Bebauungsplanverfahren, welches am Ende lediglich das Festhalten eines Status Quo erreiche, unverhältnismäßig.
- Welche Möglichkeit habe die Stadt bei der Nutzungsänderung eines Gewerbebetriebes, zum Beispiel im Hinblick auf die Lärmemissionen?
- Sei es richtig, dass man im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes wegen des bestehenden Bestandsschutzes der Gewerbebetriebe keinen höheren Schutz für die Anwohner festlegen könne?

- Warum sei eine Genehmigung für einen Betrieb erteilt worden, dessen Lärmemissionen über den erlaubten Werten liege?

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert, dass es eine Reihe von Konfliktlösungsversuchen, Widerspruchsverfahren und teilweise noch anhängigen Klagen gab. Es habe sich gezeigt, dass bei der vorliegenden Gemengelage und bestehendem Bestandsschutz nur eine gegenseitige Rücksichtnahme praktikabel sei.

In einem Bebauungsplan könne lediglich der Status Quo festgeschrieben werden. Auch die Gewerbetreibenden hätten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das Recht, ihre privaten Interessen einzubringen; diese seien abzuwägen. Eine Lösungsmöglichkeit sei die Verlagerung eines Bereiches, was aber erhebliche Vorleistungen (massiven Einsatz von Finanzen und Grundflächen) erfordere. Eine Festsetzung, die die Art der Gewerbebetriebe einschränke, müsse von diesen auch angenommen werden, das sei nach den bisherigen Gesprächen allerdings nicht der Fall gewesen.

Das Gericht habe gemittelte Lärmwerte angenommen. Für neue Genehmigungen wäre in jedem einzelnen Fall eine Schallschutzprognose nötig. Der Schutzstatus für die Wohnbebauung sei so schlecht nicht. Die Verwaltung plädiere aus den genannten Gründen bei Neu- und Änderungsanträgen für eine Einzelfallprüfung, gegebenenfalls mit Auflagen. Letztendlich sei lediglich eine gegenseitige Rücksichtnahme zielführend. Die Genehmigung für den Betrieb mit erhöhten Lärmwerten sei durch den Gerichtsentscheid zwischenzeitlich korrigiert worden.

Herr Rebel, Stadtplanungsamt, erklärt, dass die Grundkonstellation eines bestehenden Wohngebietes und eines Gewerbegebietes bestehe und auch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes bestehen bleiben würde. Ein Vorgehen dagegen sei nur auf gerichtlichem Weg möglich.

Die Lärmschutzwand sei nicht errichtet worden, weil die Eigentümer der angrenzenden Gärten der Errichtung widersprochen hätten.

Bürgermeister Erichson stellt die Vorlage der Verwaltung zur Abstimmung:

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

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

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 6 : 4 : 3 Stimmen**

**gezeichnet**

Wolfgang Erichson

Bürgermeister

**Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung**  
*Ja 6 Nein 4 Enthaltung 3*

## Sitzung des Gemeinderates vom 28.03.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.03.2019:

**9** **Bebauungsplan Pfaffengrund**  
**Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg**  
**hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen**  
**[ersetzt 0168/2009/BV]**  
Beschlussvorlage 0415/2018/BV

Ein Plan zu diesem Tagesordnungspunkt ist im Sitzungssaal ausgehängt.

Als Tischvorlage ist ein Antrag der SPD-Fraktion verteilt (siehe Anlage 1 zur Drucksache):

1. Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens „Pfaffengrund, Wohnen und Arbeiten am Tulpenweg“ beziehungsweise die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wird nicht vorgenommen.
2. Die Verwaltung wird gebeten, Alternativen zur Situation vor Ort zu entwickeln.
3. Die Beschlussvorlage soll mit entsprechendem Arbeitsauftrag an die Verwaltung zurückverwiesen werden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Marggraf, Stadtrat Michalski, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Deckwart-Boller, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Lachenauer

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Es fehlen mögliche Alternativen, sollte ein Bebauungsplan nicht das richtige Verfahren darstellen.
- Der frühere Gemeinderatsbeschluss zur Errichtung einer Lärmschutzwand sollte aufgegriffen werden. Die Anwohner würden einer solchen zustimmen.
- Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses gebe das falsche Signal an das Gewerbegebiet.
- Man habe Verständnis für die Verwaltung und teile die Einschätzung derer auch. Es sei sehr schwer, eine gerechte Lösung zu finden. Beide Seiten hätten Bestandsschutz.
- Auch wenn im Bau- und Umweltausschuss eine ausführliche Diskussion stattgefunden habe, erhoffe man sich von der Verweisung, dass eine Idee / Alternative gefunden werden könne. Die notwendige Zeit könne man sich nehmen.



Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, der Bebauungsplan sei an dieser Stelle kein Allheilmittel. Die dort entstandene Gemengelage sei mit einem Bebauungsplan kaum mehr aufzulösen. Jedes einzelne Grundstück, das an Gewerbe grenze und wo beides teilweise auf demselben Grundstück sei, müsste einer eindeutigen rechtlichen Regelung zugeführt werden. Das sei eine Mammutaufgabe. Er sei der Meinung, dass ein Bebauungsplan kein zielführendes Verfahren sei, sondern man vielmehr versuchen sollte, im Rahmen einer strengen Auslegung des § 34 Baugesetzbuch weiter zu machen und dementsprechend das Bebauungsplanverfahren nicht fortzusetzen. Ferner gibt er zu bedenken, dass sich die Ziele der Planung von 2005 in der Zwischenzeit ein Stückweit aktualisiert haben dürften.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bittet zur Kenntnis zu nehmen, dass ein eindeutiges Votum der Anwohner gegen eine Lärmschutzwand vorläge. Ferner erläutert er, dass die dort niedergelassenen Gewerbebetriebe deutliche Einschränkungen haben gegenüber anderen Gewerbebetrieben in anderen Gebieten. Insofern habe die Verwaltung mit möglichen Maßnahmen bereits zur deutlichen Beruhigung beigetragen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt fest, dass der Verweisungsantrag die notwendige Unterstützung (Mehrheit) erfährt. Somit wird die Vorlage in den Bezirksbeirat Pfaffengrund mit dem Arbeitsauftrag verwiesen, Alternativen / Ideen zu entwickeln.

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** verwiesen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 08.12.2020**

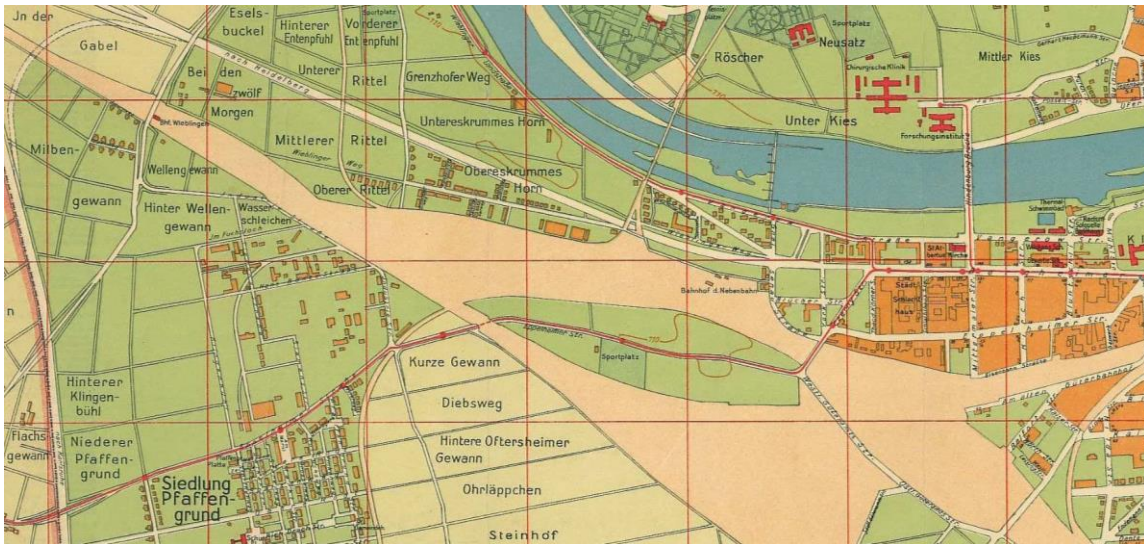
**Ergebnis:**

## Begründung:

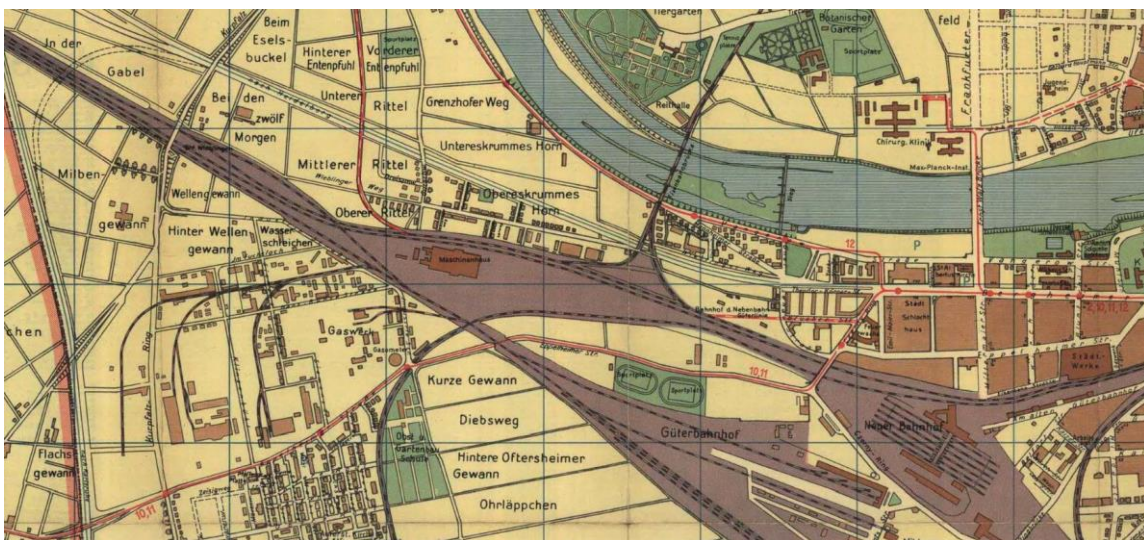
Das Aufeinandertreffen von Wohnhäusern mit zum Teil lärmintensiver Gewerbenutzung führt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses seit langem zu Konflikten. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Konflikte nicht durch einen Bebauungsplan gelöst werden können.

### 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, A sternweg 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 Konfliktverringerung 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 auseinandersetzte. 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

### **Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 28.03.2019 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 28.03.2019)</b>