

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

**Errichtung eines
Mehrfamilienwohnhauses auf dem
Grundstück Flst. 784, Märzgasse 26,
Heidelberg
hier: Erteilung des gemeindlichen
Einvernehmens gemäß §§ 31, 36
Baugesetzbuch**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	15.05.2007	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 784, Märzgasse 26, Heidelberg unter den auf Seite 3.4 genannten Voraussetzungen das Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Friedrich-Ebert-Anlage – Friedrich-Ebert-Platz – Plöck und Schießtorstraße der Stadt Heidelberg vom 26.07.1986:

- *Überschreitung der Baugrenze und der damit einhergehenden*
- *Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan M 1:500

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziele:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die in diesem Bereich vorhandene Straßenrandbebauung wird geschlossen und die bisherige Baulücke für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses genutzt.
SL 8	-	Ziele: Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
		Begründung: Die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses führt zu einer größeren Baudichte.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Das Städtebauliche Sanierungskonzept Altstadt IV sieht auf diesem Grundstück das Schließen der Südostecke des durch eine einfache Straßenrandbebauung und eine Baulücke geprägten Quartiers durch einen Neubau vor. Im Quartiersinnern bleibt jedoch Raum für eine unbebaute begrünte Fläche bzw. den wichtigen Freibereich.



II. Begründung:

Am 17.08.2006 wurde der Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 784, Märzgasse 26 eingereicht.

Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Altstadt IV. Das städtebauliche Sanierungskonzept Altstadt IV sieht auf diesem Grundstück das Schließen der nördlichen unbebauten Fläche zwischen dem Gebäude Märzgasse 24 und dem auf dem Baugrundstück vorhandenen Gebäude Friedrich-Ebert-Anlage 41 – she. Anlage 1 – durch einen Neubau vor.

Aufgrund dieser Sanierungsplanung erfolgte im Rahmen einer informellen Anfrage nach einer Ortsbesichtigung durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz und der Regionalen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe am 03.07.2006 eine positive Aussage zur Bebaubarkeit.

Das Grundstück liegt jedoch auch im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Friedrich-Ebert-Anlage – Friedrich-Ebert-Platz – Plöck und Schießtorstraße der Stadt Heidelberg vom 26.07.1986.

Der Bebauungsplan weist im Gegensatz zu der neueren Sanierungsplanung die in Rede stehende Fläche als nicht überbaubar aus.

Im Hinblick auf diesen grundsätzlichen Ausschluss der Überbauung der noch vorhandenen Freifläche werden folgerichtig die speziell für das Grundstück Flst. Nr. 784 festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wie folgt überschritten:

Grundstücksgröße 502 m ²	Zulässig	Bestand	Geplant	Gesamt
GRZ / GR	0,4	≈0,416	≈0,389	0,805
	200,8 m ²	208,9 m ²	195,1 m ²	404 m ²
GFZ / GF	1,5	≈1,248	≈1,542	2,79
	753 m ²	626,7 m ²	775,6 m ²	1402,3 m ²

Zu den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans:

1. Art der Nutzung:
Die Planung mit 9 Wohneinheiten entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans als WB (Besonderes Wohngebiet).
2. Bauweise:
Die Errichtung eines Gebäudes ohne seitlichen Grenzabstand zum vorhandenen Gebäude Märzgasse 24 entspricht der Festsetzung der geschlossenen Bauweise.
3. Zahl der Vollgeschosse / Höhe:
Die für die unmittelbar benachbarten überbauten Flächen geltenden Regelungen
 - III Vollgeschosse
 - Traufhöhe 11,50 msind einzuhalten; d.h. die eingereichte Planung mit IV Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 12,84 m / 14,50 m ist entsprechend zu reduzieren.
4. Garagen und Stellplätze:
Auf vorliegenden Grundstücken sind Stellplätze und Garagen nur in die Gebäude integriert oder unterirdisch zulässig:
Der beantragte 1-geschossige Zwischenbau für die Tiefgarageneinfahrt mit PKW- Aufzug ist nicht zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren.
5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:
Dächer:
Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 35° festgesetzt. Zur Dachdeckung sind Dachziegel in naturroter Farbe oder in Ausnahmefällen Schiefer zugelassen. Dachgauben sind in stehenden Formaten auszuführen. Die Firstrichtung für die Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen vorgegeben. Firstversprünge sind zulässig:
Es ist ein symmetrisches Satteldach zu planen, das die Firstrichtung der Märzgasse aufnimmt. Die Dachneigung ist an das Nachbargebäude Märzgasse 24 anzupassen. Die Gaubenanzahl ist zu reduzieren.
6. Freiflächen:
Die nicht überbauten Freiflächen und Flachdächer sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Tiefgarage ist zu bepflanzen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Die in § 5 Abs. 7 Nr. 2, Abs. 7 S. 3 und Abs. 8 LBO vorgegebenen Abstandsflächen sind bei Reduzierung der Höhe (s.o. Nr. 3) einzuhalten.

Danach ergeben sich folgende Abstandsflächen:

- a) Nach Westen zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 783:
notwendige Abstandsfläche: 2,50 m, vorgesehener Abstand: 2,90 m.
- b) Nach Süden:
notwendige Abstandsfläche des Bestandsgebäudes Friedrich-Ebert-Anlage 41: 2,54 m,
notwendige Abstandsfläche des Neubaus: 2,50 m, vorgesehener Abstand: 5,00 m, d.h.
der Abstand zwischen Alt- und Neubau wäre um 4 cm zu erhöhen.

Im Hinblick auf die Ziele der Sanierungsplanung „Heidelberg – Altstadt IV“, die eine Bebauung der noch unbebauten Fläche im nördlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 784 vorsieht, soll im Vorgriff auf eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans das beantragte Bauvorhaben unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

1. Abweichung von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 BauGB
 - Überschreitung der Baugrenze und der damit einhergehenden Abweichung von den Festsetzungen der
 - GRZ und GFZ.
2. Die Höhen-Festsetzungen (III Vollgeschosse, Traufhöhe 11,50 m) sind einzuhalten.

Um Zustimmung zu dieser vorgeschlagenen Entscheidung wird gebeten.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg