

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Nachverdichtungsflächen in der Altstadt
1. In bestehenden Bebauungsplänen
sowie dem Sanierungsplan Altstadt IV
2. Aktuelle Anträge, die zur
Nachverdichtung führen

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	10.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	15.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	21.06.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Bezirksbeirat Altstadt, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zur Kenntnis.

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:	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
UM 9	+	Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern
		Begründung: Durch die Nutzung von Nachverdichtungsflächen wird die Innenentwicklung vorangetrieben und so einer Außenentwicklung entgegengesteuert.
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
		Begründung: Mit dem Erhalt und der Aufwertung von Freiflächen kann die Aufenthaltsqualität des Wohnumfelds verbessert werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten: keine



II. Begründung:

Allgemeines

Die Altstadt weist die höchste Einwohnerdichte im Stadtgebiet auf. Der Anteil der überbauten Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche liegt zwischen 40% und 100%. Der Mittelwert der Grundflächenzahl (GRZ) liegt im westlichen Teil der Altstadt bei 0,4 bis 0,6 und im östlichen, dem älteren Teil, bei 0,7 bis 0,8.¹ Der in Anlage 1 beigefügte „Schwarzplan“ der Altstadt verdeutlicht dies.

Nachverdichtung in Bebauungsplänen der Altstadt

Im Bereich der Altstadt existieren 24 Bebauungspläne. Der Abgleich der Bebauungspläne mit der vorhandenen Bebauung zeigt noch einige Möglichkeiten der Nachverdichtung auf (Anlage 2). Zum Teil sind diese wegen der Belichtung der Gebäude allerdings nur bei einer kompletten Neubebauung des jeweiligen Grundstücks zu realisieren.

Sinnvoll – aus Sicht der Verwaltung – erscheint eine Bebauung in 2. Reihe in der Hauptstraße 120 und in der Grabengasse 8 (beide im Bebauungsplan „Zwischen Grabengasse und Sandgasse“).

Nachverdichtung im Sanierungsgebiet Altstadt IV

Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat stellt das Sanierungskonzept als informelle Planung den städtebaulichen Rahmen für die Durchführung einzelner Sanierungsmaßnahmen dar. Es übernimmt die Funktion eines Leitfadens, an dem sich die konkreten Einzelmaßnahmen zu orientieren haben.

In diesem Konzept sind auch Vorschläge für eine Nachverdichtung aufgezeigt. Diese sind oft aber erst durch Entkernungen der Hofzonen realisierbar (Anlage 3: „Städtebauliches Sanierungskonzept – Baugestaltung und Maßnahmen“).

Neu vorgeschlagen werden zum Beispiel:

- Ein Neubau als Ergänzung der 2. Reihe hinter Plöck 13,
- eine Blockrandbebauung auf einer (teilüberbauten) Tiefgarage an der Nordwestecke des Quartiers 18 (Sofienstraße/Plöck),
- ergänzende Hofbebauung Plöck 12/14 sowie Friedrich-Ebert-Anlage,
- bauliche Ergänzung vor der Parkhausfassade des Kaufhof,
- Ergänzungsbauten im Nutzungszusammenhang zu Plöck 45-49,
- Neubau in der Märzgasse 26 (im Widerspruch zum Bebauungsplan) und
- ein Neubau an der Westseite des sogenannten „Bunsenparkplatzes“ zwischen der nördlichen und südlichen Friedrich-Ebert-Anlage.

¹ Stadt Heidelberg: Siedlungsstrukturkonzept (SSK), März 2000

Aktuelle Anträge, die zur Nachverdichtung führen

Dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz liegen derzeit folgende 5 Bauanträge und 2 Bauvoranfragen aus der Altstadt vor:

- Märzgasse 26, Flst. Nr. 784: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (9 Wohneinheiten)
- Hauptstraße 120, Flst. Nr. 925: Anbau an das Gebäude „Palais Neukirch“ (Kulturdenkmal)
- Sofienstraße 21, Flst. Nr. 757: Teilweise Nutzungsänderung von Büro- in Wohnnutzung sowie Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (BAUVORANFRAGE)
- Karlstraße 10, Flst. Nr. 1162: Neubau eines Seminargebäudes
- Friesenberg 3, Flst. Nr. 33: Neubau eines Einfamilienwohnhauses sowie Abriss des vorhandenen Kiosk und der Garage (BAUVORANFRAGE)

In Anlage 4 sind die jeweiligen Standorte eingetragen.

Der Bau des Mehrfamilienwohnhauses in der Märzgasse entspricht zwar dem Sanierungskonzept, nicht jedoch dem Bebauungsplan 02.20.0 „Zwischen Friedrich-Ebert-Anlage /Friedrich-Ebert-Platz/Plöck und Schießtorstraße“ vom 23.10.1989. Mit dieser Problematik wird sich der Bauausschuss in einer separaten Vorlage befassen.

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Schwarzplan der Altstadt
A 2	Nachverdichtungspotentiale in Bebauungsplänen in der Altstadt
A 3	Nachverdichtungspotentiale im Sanierungsgebiet Altstadt IV
A 4	Aktuelle Bauanträge