

Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 13.11.2020

Anfrage Nr.: 0109/2020/FZ
Anfrage von: Stadtrat Michalski
Anfragedatum: 05.11.2020

Betreff:

Bauprojekt In der Neckarhelle 168-172

Schriftliche Frage:

Ein lokales Heidelberger Immobilienunternehmen plant meiner Kenntnis nach in Heidelberg-Ziegelhausen, In der Neckarhelle 168 - 172 die Errichtung von 6 Wohnkomplexen mit insgesamt 35 Wohneinheiten. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt westlich an das Betriebsgelände der SAS Institute (früher: Haarlass) an.

Zu diesem Bauprojekt bitte ich um Beantwortung folgender Fragen

1. Trifft es zu, dass die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen und ist die geplante Bebauung mit den Schutzzwecken der Landschaftsschutz Verordnung vereinbar?
2. Ist die Frage, ob das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) oder nach § 35 BauGB („sonstiges“ Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen ist, juristisch zweifelsfrei zu Gunsten der Anwendung des § 34 BauGB zu beurteilen?
3. Was hat die Baurechtsbehörde daran gehindert, dass es einen (gegebenenfalls vorhabenbezogenen) Bebauungsplans gibt, in dem die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange (insbesondere Naturschutz und Landschaftspflege sowie Artenschutz) miteinander und gegeneinander fair abzuwägen gewesen wären?
4. In unmittelbarer Nachbarschaft der „Baugrundstücke“ soll es bedeutende Fledermausvorkommen geben. Kann auf einer solchen Fläche in unmittelbarer Nähe zu den Fledermauspopulationen überhaupt eine artenschutzrechtlich verträgliche Lösung gefunden werden?
5. Handelt es sich um den in 4. genannten Sachverhalt nicht um eine ähnliche Situation wie auf dem Heidelberger Schloss und dem dortigen ehemaligen Weihnachtsmarkt?
6. Auf den geplanten Bauflächen befinden sich gegenwärtig zwei vermietete Mehrfamilienwohnhäuser mit guter Bausubstanz. Die mutmaßlich hochwertigen (35) geplanten Wohnungen werden sicherlich nicht im bezahlbaren Segment liegen. Ist der Stadt bekannt beziehungsweise kann sie darauf Einfluss nehmen, ob beziehungsweise wie

Drucksache:

Anfrage Nr.: 0109/2020/FZ

00315257.doc

.

das Heidelberger Immobilienunternehmen bei der Entmietung soziale Ersatzlösungen beabsichtigt?

Antwort:

1. Die Vorhabenfläche liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Bergstraße-Mitte“ vom 15.01.1973, jedoch gleichzeitig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereichs, der aufgrund seiner Lage weder der Landschaft noch der Natur in dem in der Verordnung zu sehenden Kontext zuzuordnen ist, und aufgrund der Erschließung auch für den Naturgenuss keine erhebliche Rolle spielt. Daher ist die geplante Bebauung mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar.
2. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche auf den berührten Baugrundstücken liegt „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 Baugesetzbuch. Die Neubebauung geht insoweit nicht über den bestehenden Bebauungszusammenhang hinaus.
3. Das Vorhaben wurde unter Punkt 1 im Arbeitsüberblick der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 03.03.2020 bereits vorgestellt. Die maßgeblichen bauplanungsrechtlichen sowie die landschaftsschutzrechtlichen und ökologischen Parameter sind den Mitgliedern des Gremiums zur Klärung erläutert worden, ob städtebauliche Instrumente wie der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ergriffen werden sollen. Dies ist nicht geschehen, die Mitglieder des Gremiums haben den Entwurf positiv bewertet.
4. Angrenzend an das Baugrundstück liegt das Naturschutzgebiet und FFH (Flora-Fauna-Habitat) - Gebiet „Russenstein“, in dem es Fledermausvorkommen gibt. Auch auf dem Baugrundstück selbst werden Fledermausvorkommen vermutet. In einem artenschutzrechtlichen Gutachten, das vom Bauherrn bereits in Auftrag gegeben wurde, wird eine artenschutzrechtlich verträgliche Lösung ausgearbeitet, die mit dem Umweltamt abgestimmt wird. Der Prüfumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 52 Landesbauordnung durch die Baurechtsbehörde umfasst artenschutzrechtlichen Belange nicht.
5. Die Sachverhalte sind nicht vergleichbar.
6. Es handelt sich hier um eine privatrechtliche Mietangelegenheit zwischen Eigentümer beziehungsweise Bauherr und den dortigen Mietern. Die Stadt kann nicht aktiv einwirken.