

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

**Bauantrag zum Abbruch der Scheune sowie
Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern
mit Verbindungsbau, Handschuhheimer
Landstraße 92/1;
hier: Erteilung des gemeindlichen
Einvernehmens gemäß § 34, 36
Baugesetzbuch**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Gemeinderat	27.07.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	20.09.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag gemäß §§ 34, 36 BauGB mit der Maßgabe der Reduzierung der Höhe des östlichen Gebäudes und den Einschränkungen nach der Gestaltungssatzung.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Projektion Ansichten Bestand und Planung
A 2	1. Ergänzung mit Datum vom 07.09.2005
A 2-A	Anlage 1 zur 1. Ergänzung

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

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

SL 1 Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren

SL 2 Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren

Begründung:

Die Zulässigkeit des Abbruchs der Scheune beurteilt sich nach der städtebaulichen Bedeutung für das Ortsbild und die Stadtgestalt. Der Neubau der Wohnhäuser darf die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht beeinträchtigen. Die in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung definierten Zielsetzungen und Charaktere der einzelnen Teilbereiche sind Entscheidungsgrundlage.

Ziel/e:

SL 5 Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6 Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

UM 9 Dem Trend zur Zersiedelung entgegen steuern

Begründung:

Der Neubau erfolgt auf der Grundfläche der abzubrechenden Scheune und schafft Wohnraum für zwei Familien.

Ziel/e:

SL 8 Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln

Begründung:

Im Innenhof- und Gartenbereich des Neubaus werden Flächen entsiegelt und begrünt.

Ziel/e:

SL 13 Dichtere Bauformen

Begründung:

Der Abbruch und das Neubauvorhaben führen bei etwa gleicher Kubatur zu einer verdichteten Wohnnutzung. Belichtung und Belüftung werden verbessert.

Ziel/e:

WO 1 Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr

Begründung:

Schaffung von Wohnraum für zwei Familien.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

QU 2 Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen

Begründung:

Schaffung von Wohnraum für Familien, Steigerung der Bautätigkeit, Nutzung vorhandener, derzeit ungenutzter Flächen im Innenbereich.

Ziel/e:

AB 4 Stärkung von Mittelstand und Handwerk

Begründung:

Die Baumaßnahmen stärken das ausführende Handwerk.

Begründung:

Der Bauherr beantragt, die zuletzt gewerblich genutzte Scheune auf dem Grundstück Handschuhsheimer Landstraße 92/1, die sich zur Straße hinterliegend in west-östlicher Firstrichtung erstreckt, bis auf wenige westliche Giebelteile und den Gewölbekeller abzubrechen. An deren Stelle sollen zwei durch einen Zwischenbau miteinander verbundene Einfamilienhäuser errichtet werden; dabei sind zwei die Firstrichtung der jeweils angrenzenden (Nachbar-) Bebauung aufnehmende Gebäude vorgesehen. Firsthöhen und Dachneigungen sind weitgehend der Nachbarbebauung angepasst, der untergeordnete Verbindungsbau weist ein Flachdach auf (siehe Anlage 1).

Der Bauausschuss wurde in seiner Sitzung vom 05.07.2005 im Arbeitsüberblick über das Bauvorhaben unterrichtet. Auf Antrag erfolgte in der Sondersitzung am 12.07.2005 die Besichtigung des Baugrundstückes durch die Ausschussmitglieder unter Hinzuziehung des Bauherrn und des beauftragten Architekten.

Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Zum Weiteren liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Handschuhsheim vom 26.06.2002 sowie der Gestaltungssatzung Handschuhsheim vom 30.07.2003. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach den Regelungen dieser Satzungen ergibt folgendes Ergebnis:

Das Baugrundstück liegt im Teilbereich D „Landwirtschaftliche Anwesen und Gehöfte, Gebäude im Weichbild“, dessen städtebaulicher Charakter sich folgendermaßen bestimmt: Die am meisten verbreiteten Gebäude in Handschuhsheim sind Gebäude mit einfachen Satteldächern. Entlang der engen Gassen entwickeln sich dahinter die typischen kleinteiligen Hofanlagen mit Nebengebäuden und Scheunen. Neben den Gebäuden in geschlossener Straßenrandbebauung gibt es einzelne oder gruppierte Häuser, die sich in das Weichbild des Ortes einfügen.

Nach § 3 Erhaltungssatzung darf der Abbruch nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Nach eingehender Prüfung und nach entsprechender Beurteilung durch das Stadtplanungsamt prägt die bestehende Scheune nicht derart das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild, dass es vertretbar wäre, den Abbruch zu versagen.

Die Errichtung einer baulichen Anlage ist nach § 3 Erhaltungssatzung nur zulässig, wenn dadurch nicht die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Hier wirkt auch die Regelung des § 2 Absatz 1 Gestaltungssatzung ein, nach der nur Gebäude zulässig sind, die dem Charakter des jeweiligen Teilbereichs entsprechen. Die jeweils typische Baudichte ist zu erhalten, die Baukörper müssen sich in Typ, Proportion und Gliederung einfügen.

Der Neubau der zwei Einfamilienwohnhäuser mit Verbindungsbau beeinträchtigt die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht. Die Baukörper entsprechen dem durch die Satzungen bestimmten Gebietscharakter und fügen sich unter der Voraussetzung ein, dass das hintere (östliche) Wohngebäude dabei in der Höhe auf ein „vermitteltes“ Maß zwischen den sich nördlich und südlich anschließenden Gebäuden zu reduzieren ist.

Der Abbruch der Scheune und der Neubau der beiden Einfamilienwohnhäuser mit Verbindungsbau werden gemäß den geltenden Vorschriften daher als zulässig bewertet.

Die Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung bei den Neubauten – etwa im Hinblick auf Größe und Gestaltung der Fenster, Kniestock und Dachneigung des Verbindungsbaus - können zugelassen werden, soweit die nach innen gerichteten Fassaden betroffen sind. Bei den nach außen sichtbaren Fassaden, die das Erscheinungsbild des Ortsbildes berühren, sind die Vorgaben der Satzung einzuhalten.

Die Verwaltung bittet deshalb den Gemeinderat, das gemeindliche Einvernehmen nach §§ 34, 36 Baugesetzbuch für das beantragte Vorhaben mit der Maßgabe der Reduzierung der Höhe des östlichen Gebäudes und den Einschränkungen nach der Gestaltungssatzung zu erteilen.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg