

**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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 01. Februar 2008

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	
Bauausschuss	03.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	11.09.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	16.10.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	27.11.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Bauausschuss	08.01.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	30.01.2008	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.*

## Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 10.05.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 10.05.2007

- 3.1 **Nachverdichtungsflächen in der Altstadt**  
**1. In bestehenden Bebauungsplänen sowie dem Sanierungsplan Altstadt IV**  
**2. Aktuelle Anträge, die zur Nachverdichtung führen**  
Informationsvorlage 0068/2007/IV

Die oben genannte Informationsvorlage wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Herr Rebel steht für die Fragen des Bezirksbeirates zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort.

Bezirksbeirat Seidel, Bezirksbeirätin Kneise, Bezirksbeirätin Zierl, Bezirksbeirat Hartmann, Bezirksbeirat Dr. Lehmann

Von Seiten des Bezirksbeirates wird die Nachverdichtung in der Altstadt sehr skeptisch gesehen. Einerseits wird in den Sanierungszielen auf die Entkernungsmaßnahmen mit mehr Licht und Luft hingewiesen, andererseits besteht das Interesse von Eigentümern und Investoren, letzte freie Flächen zu überbauen.

Ein besonderes Problem wird im Bauantrag Karlstraße 10 – Neubau eines Seminargebäudes – gesehen. Die Gärten unterhalb des Schlosses sollten auf keinen Fall bebaut werden.

Bezirksbeirätin Zierl stellt den **Antrag**:

Der Bezirksbeirat empfiehlt, die Flächen unterhalb des Schlosses, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, keiner Bebauung freizugeben. Des Weiteren wird aus stadtgestalterischen Gründen empfohlen, bei Bauvorhaben, auch wenn ein Bebauungsplan dies zulassen würde, mit großer Zurückhaltung vorzugehen.
---

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Aus der Mitte des Bezirksbeirates wird Frau Ulrike Zierl in den Bauausschuss entsandt. Für den Verhinderungsfall wird Herr Dr. Hermann Lehmann bestimmt.

gez.  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Empfehlung

## Sitzung des Bauausschusses vom 15.05.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.05.2007

- 2.1 **Nachverdichtungsflächen in der Altstadt**  
**1. In bestehenden Bebauungsplänen sowie dem Sanierungsplan Altstadt IV**  
**2. Aktuelle Anträge, die zur Nachverdichtung führen**  
Informationsvorlage 0068/2007/IV

Zu Beginn wird das Ergebnis zu diesem Tagesordnungspunkt aus der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 10.05.2007 verteilt.

Unter anderem sollte Frau Bezirksbeirätin Ulrike Zierl in den Bauausschuss entsandt werden. Frau Zierl konnte aufgrund eines Verkehrsunfalls nicht erscheinen und entschuldigte sich zu einem späteren Zeitpunkt

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Frau Friedrich informiert über die Nachverdichtungsflächen in der Altstadt in bestehenden Bebauungsplänen sowie nach dem Sanierungsplan Altstadt IV. Herr Bender informiert über aktuelle Anträge in der Altstadt, die zur Nachverdichtung führen.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff stellt den **Antrag**:

Dass bestehende Baurecht für die Grundstücke

- zwischen Fahrtgasse und Brunnengasse (B-Plan: 02.11.4)
- zwischen Ziegel- und Karpfengasse (Engelblock) insbesondere Flst. Nr. 555 (B-Plan 02.11.2)
- zwischen Friedrich-Ebert-Anlage, Plöck und Schießtorstraße insbesondere Flst. Nrn. 782, 788 (B-Plan 0.20.00)
- zwischen Grabengasse und Sandgasse, insbesondere Flst. Nr. 925 (B-Plan 02.9.0)

zu überprüfen und evtl. ganz oder in Teilen aufzuheben und die Bebauungspläne entsprechend zu ändern.

Begründung:

Die im Sanierungsplan Altstadt IV genannten Ziele der besseren Belüftung, Belichtung und Entkernung der Altstadt sind auch auf die Grundstücke anzuwenden, deren Baurecht den älteren B-Plänen unterliegt. Grünflächen sind rechtlich abzusichern.

**Abstimmungsergebnis:** beschlossen

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

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

## Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2007

- 15.1 **Nachverdichtungsflächen in der Altstadt**  
    **1. In bestehenden Bebauungsplänen sowie dem Sanierungsplan Altstadt IV**  
    **2. Aktuelle Anträge, die zur Nachverdichtung führen**  
Informationsvorlage 0068/2007/IV

Vor Eintritt in die Tagesordnung schlägt Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg vor, aufgrund fortgeschrittener Zeit den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Die Bauausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag zu.

gez.  
Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** vertagt

## Sitzung des Bauausschusses vom 11.09.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 11.09.2007

- 6.1 nö **Nachverdichtungsflächen in der Altstadt**  
**1. In bestehenden Bebauungsplänen sowie dem Sanierungsplan Altstadt IV**  
**2. Aktuelle Anträge, die zur Nachverdichtung führen**  
Informationsvorlage 0068/2007/IV

Frau Stadträtin Dr. Greven-Aschoff bittet folgende Tagesordnungspunkte:

TOP 6

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

TOP 6.1

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

TOP 7

- Bebauungspläne, nicht erforderliche Altverfahren**  
**hier: Einstellung der Verfahren und Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse**

zu vertagen.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg und die Bauausschussmitglieder sind damit einverstanden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** vertagt

## **Sitzung des Bauausschusses vom 16.10.2007**

**Ergebnis:** vertagt



## **Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2007**

**Ergebnis:** vertagt

## **Sitzung des Bauausschusses vom 08.01.2008**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2008**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## 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
		<b>Begründung:</b> Durch die Nutzung von Nachverdichtungsflächen wird die Innenentwicklung vorangetrieben und so einer Außenentwicklung entgegengesteuert.
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
		<b>Begründung:</b> 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.<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Schwarzplan der Altstadt
A 2	Nachverdichtungspotentiale in Bebauungsplänen in der Altstadt
A 3	Nachverdichtungspotentiale im Sanierungsgebiet Altstadt IV
A 4	Aktuelle Bauanträge
A 5	Erste Ergänzung zur Vorlage mit Datum vom 20.06.2007