

1. Ergänzung zur Drucksache: 0068/2007/IV
Heidelberg, den 20. Juni 2007

Stadt Heidelberg
Dezernat II
Stadtplanungsamt

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

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

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bauausschuss	03.07.2007	NÖ	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	O ja O nein O ohne	

Inhalt der Information:

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	+	Ziel/e: 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:

entfällt



II. Begründung:

Im Zusammenhang mit der Diskussion der Vorlage „Nachverdichtungsflächen in der Altstadt“ (DS 0068/2007/IV) am 15.05.2007 im Bauausschuss hat die Fraktion GAL-Grüne den Antrag gestellt, das bestehende Baurecht für die Grundstücke

1. zwischen Fahrtgasse und Brunnengasse (Bebauungsplan 02.11.4) ,
2. zwischen Ziegel- und Karpfengasse (Engelblock) – insbesondere Flurstück 555 (Bebauungsplan 02.11.2),
3. zwischen Friedrich-Ebert-Anlage, Plöck und Schießstorstraße – insbesondere Flurstücke 782 und 788 (Bebauungsplan 02.20.0),
4. zwischen Grabengasse und Sandgasse – insbesondere Flurstück 925/1 (Bebauungsplan 02.9.0)

zu überprüfen und eventuell ganz oder in Teilen aufzuheben und die Bebauungspläne entsprechend zu ändern. In der Begründung des Antrags wurde ausgeführt, dass die im Sanierungsplan Altstadt IV genannten Ziele der besseren Belüftung, Belichtung und Entkernung der Altstadt auch auf die Grundstücke anzuwenden sind, deren Baurecht älteren Bebauungsplänen unterliegt. Grünflächen sind rechtlich abzusichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Der am 02.07.1975 vom Gemeinderat beschlossene „Rahmenplan für die Altstadtregenerierung“ bildet die Grundlage für die Bebauungspläne in der Altstadt. Als wichtige Ziele werden darin unter anderem genannt, die Altstadt in ihrer Eigenart zu erhalten und die Wohnqualität für ihre Bewohner zu sichern und zu verbessern. Weiterhin wird der Urbanität des Stadtteils eine hohe Priorität beigemessen. („Rahmenplan für die Altstadtregenerierung“ Seite 13)

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass bei den genannten Bebauungsplänen sowohl die Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als auch die Sicherstellung der Urbanität beachtet worden sind. Die Durchsicht der Pläne, die mit Ausnahme des Plans 02.20.0 (1985) in den siebziger Jahren entstanden sind, bestätigt diese Annahme.

Die zum Teil mögliche vollständige Überbauung der Grundstücke wird beispielsweise im Bebauungsplan zwischen Grabengasse und Sandgasse (02.9.0) wie folgt begründet: „Wegen der im Altbestand bereits weitgehend vorhandenen Bebauungsdichte und bestehenden Nutzungswerten ist zur Erhaltung des historischen Erscheinungsbilds eine Überschreitung der normalerweise zulässigen Höchstwerte entsprechend § 17 BauNVO erforderlich.“ Und weiter: „Durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Hofüberbauungen zum Innenhof hin wird auch den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen.“

Hierzu wird in der Begründung zum Bebauungsplan zwischen Fahrtgasse und Brunnengasse (02.11.4) ausgeführt: „Die volle Überbaubarkeit von 2 Geschossen soll dem Gewerbe (in erster Linie Ladenflächen) den für den zentralen Bereich des Oberzentrums notwendigen Raum zur Entfaltung bringen.“ Mit der örtlichen Bauvorschrift 3.5: „Alle nicht überbauten Freiflächen und alle Flachdachflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.“ wird aber gleichzeitig den öffentlichen Belangen nach Grün- und Freiflächen durch Auflagen zur gärtnerischen Gestaltung der Flachdachflächen zwischen Vorder- und Hinterhaus entsprochen.

Bei den Bebauungsplänen in der Altstadt musste beim Thema Belichtung und Besonnung immer ein Kompromiss gefunden werden zwischen dem, was für das Stadtbild möglich und für gute innerstädtische Wohnbedingungen nötig ist. Eine weitere Entkernung in den Innenbereichen hätte auch teilweise zu vielen Härten für Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibende und zu hohen Entschädigungsforderungen geführt.

Die genannten Bebauungspläne gewährleisten die geforderten Zielsetzungen des Altstadt-Rahmenplans, insbesondere der besseren Belüftung, Belichtung und den gesunden Wohnverhältnissen. Eine Änderung der Pläne ist nicht erforderlich.

Diese Aussage wird bestätigt durch die Überprüfung der im vorliegenden Antrag konkret angesprochenen Bereiche.

Bebauungsplan zwischen Fahrtgasse und Brunnengasse:

Von den 32 Gebäuden stehen 27 unter Denkmalschutz, so dass eine weitere 100%-Überbauung der Grundstücke zur Rückseite hin nicht oder nur bedingt möglich ist. Die innere zulässige Bebauung, meist II + D, ist abgeschlossen.

Bebauungsplan zwischen Ziegel- und Karpfengasse (Engelblock):

Von den 20 Gebäuden stehen 11 unter Denkmalschutz, so dass eine weitere 100%-Überbauung der Grundstücke zur Rückseite hin nicht oder nur bedingt möglich ist.

Das Flurstück 558 kann baurechtlich bebaut werden, ist jedoch mit Geh- und Fahrrechten belastet (Anlieferung für C&A) und innere Wohnbebauung GGH.

Bebauungsplan zwischen Friedrich-Ebert-Anlage, Plöck und Schießstorstraße:

Von den 17 Gebäuden stehen 14 unter Denkmalschutz. Darunter befinden sich die Vordergebäude der Flurstücke 782 und 788.

Bebauungsplan zwischen Grabengasse und Sandgasse:

Von den 12 Gebäuden stehen 10 unter Denkmalschutz. Das Gebäude Hauptstraße 120 (Flurstück 925/1) ist ein besonderes Kulturdenkmal gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz. Ein Anbau wurde unter besonderen Auflagen genehmigt.

Zu der im Antrag geäußerten Forderung, die Bebauungspläne eventuell ganz oder in Teilen aufzuheben beziehungsweise zu ändern ist aus rechtlicher Sicht auf Folgendes hinzuweisen:

Sofern durch die Änderung von Bebauungsplänen bisher bestehende Baurechte eingeschränkt oder aufgehoben werden, sind die Entschädigungsvorschriften der §§ 39 bis 44 BauGB zu berücksichtigen. Da die angesprochenen Bebauungspläne aus den Jahren 1975, 1977, 1978 und 1985 stammen, wären Eingriffe in das bestehende Baurecht jedoch wegen der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Absatz 2 BauGB nur dann entschädigungspflichtig, wenn durch die Bebauungsplanänderungen in eine bereits ausgeübte Nutzung eingegriffen würde. Eingriffe in eine zulässige, tatsächlich aber noch nicht ausgeübte Nutzung sind dagegen – eine entsprechende städtebauliche Begründung vorausgesetzt – nicht entschädigungspflichtig.

Eine bestandserhaltende Bauleitplanung, das heißt eine Planung, die keine bauliche Erweiterungsmöglichkeiten anbieten würde, unterliegt stets dem Risiko als sogenannte „Negativplanung“ eingestuft zu werden und gegebenenfalls unzulässig zu sein.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg