

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Information zur Entwicklung des Geländes  
Maisenbachweg / In der Aue  
(Flurstücknummern: 4984, 4983, 4983/1,  
4983/2, 4983/3, 4983/4)**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bezirksbeirat Schlierbach	11.02.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	12.02.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	06.03.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Bezirksbeirat Schlierbach, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zur Genehmigung des Bauvorhabens Maisenbachweg / In der Aue (Flurstücknummern: 4984, 4983, 4983/1, 4983/2, 4983/3, 4983/4 )gemäß § 34 BauGB 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.
		<b>Ziel/e:</b> Diesem Ziel wird mit dem Bauantrag gefolgt, da bereits genutzte Flächen besser genutzt werden sollen. Damit wird eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichs- beziehungsweise landwirtschaftlichen Flächen vermieden.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten: keine



## II. Begründung:

Die Vorlage bezieht sich auf den Antrag 0078/2007/AN von Dr. Arnulf Kurt Weiler-Lorentz für den Bereich Maisenbachweg/ In der Aue (Flurstücknummern: 4984, 4983, 4983/1, 4983/2, 4983/3, 4983/4) einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) ist Eigentümerin des Areals Maisenbachweg / In der Aue (Flurstücknummern: 4984, 4983, 4983/1, 4983/2, 4983/3, 4983/4). Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und nicht zeitgemäßer Grundrisse beabsichtigt die GGH den Abbruch der bestehenden Bebauung und die Neubebauung des Gebietes mit fünf Einzelhäusern, zwei Doppelhäusern, einem Mehrfamilienhaus und einer Reihenhausbebauung. Der Bereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Bereits im März 2006 fanden erste Vorgespräche zwischen der Stadtverwaltung und der GGH zur geplanten Bebauung statt. Ergebnis der damaligen Gespräche war, dass für die neue Wohnbebauung kein neues Planungsrecht geschaffen werden soll, sondern die Bebauung sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Ein Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Einfügungsgebot gewährleistet grundsätzlich auch die Nachhaltigkeit einer städtebaulichen Entwicklung.

Im Rahmen des Bauausschusses fand am 03.07.2007 eine Begehung des Areals statt. Die GGH erläuterte allen anwesenden Stadträtinnen und Stadträten anhand der verteilten Planungsskizzen das Bauvorhaben. Danach erfolgte ein kurzer Rundgang mit Besichtigung eines Hauses. Es gab keinerlei ablehnende Aussagen zu den beabsichtigten Baumaßnahmen.

Im Nachgang reichte die GGH im August 2007 den Bauantrag bei der Stadt Heidelberg ein. Dieser wurde im Dezember durch Änderungspläne, die sich aus einem Gesprächstermin beim ersten Bürgermeister ergaben, ergänzt. Daraufhin wurde die Ausfertigung der Baugenehmigung termingerecht vorbereitet.

Wenn ein Bauantrag genehmigungsfähig ist, hat der Antragsteller einen Anspruch auf die Baugenehmigung; ein weiteres Zurückhalten der Baugenehmigung wäre rechtswidrig. Auch bei einem nachträglichen Aufstellungsbeschluss und dem Inkrafttreten einer Veränderungssperre bleibt die Nichterteilung der Baugenehmigung rechtswidrig.

Es ist nicht beabsichtigt, Bauvorhaben zu initiieren, die den vorgegebenen Rahmen der Umgebung nicht einhalten. Die Städtebauliche Zielsetzung einer Planaufstellung wäre demzufolge die Festschreibung des Bestandes. Hierfür ergibt sich in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung kein Bedarf. Ein Bauleitplanverfahren käme vielmehr dann in Betracht, wenn eine städtebauliche Neuordnung gewünscht wäre, was aber nicht der Fall ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist nicht erforderlich.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Lageplan