

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Prüfung des Erfordernisses zur Aufstellung  
eines Bebauungsplans für den Bereich  
Albert-Fritz-, Schwetzingen und  
Pleikartsförster Straße**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	20.12.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	17.01.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.02.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das in Kirchheim zwischen der Albert-Fritz-, Schwetzingen und Pleikartsförster Straße gelegene Gebiet ist nicht erforderlich.*

## A. 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:
SL2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren <b>Begründung:</b> Bauanträge sind nach Paragraph 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, die konsequente Anwendung des vorhandenen Planungsrechts ist für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

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

keine

## B. Begründung:

Am 02.12.2010 haben die SPD, GAL/HD P&E den Antrag 0094/2010/AN zum Thema Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Albert-Fritz-, Schwetzingener und Pleikartsförster Straße in den Gemeinderat eingebracht. Begründet wird der Antrag damit, dass die Notwendigkeit gesehen wird, intakte Wohnquartiere von Alt-Kirchheim in ihrer Wohn- und Baustruktur zu erhalten und zu schützen. Befürchtet wird dass die großzügigen Gärten in zweiter Reihe bebaut werden. Dies würde nicht nur den Charakter des Quartiers zerstören, es könnten sich zudem negative Klimaauswirkungen in Kirchheim ergeben.

### 1. Bestandssituation:

Der Bereich zwischen Albert-Fritz-, Schwetzingener und Pleikartsförster Straße ist geprägt durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen. Die Ursprungsbebauung in diesem Quartier stammt an den Rändern entlang der Pleikartsförster und der Schwetzingener Straße aus einer ursprünglich dörflichen Besiedlung mit entsprechenden Hofanlagen. Eine wesentliche Überformung der vorhandenen dörflichen Strukturen fand dann durch den Siedlungsbau der 1920er Jahre statt. Dieser Siedlungsbau folgte damals klaren städtebaulichen Planungskonzepten. Ein Beispiel dafür ist die Siedlung am Brenner, 1923-26 errichtet durch die Gemeinnützige Baugenossenschaft Neu Heidelberg nach den Plänen von Friedrich Holl. Es handelt sich um eine Kleinsiedlung von einheitlichem geschlossenem Charakter, wie sie in vielen äußeren Stadtteilen in den 20er Jahren entstanden. Auch in der Schmitthennerstraße sind noch zahlreiche Gebäude aus dieser Bauepoche erhalten.



Fotos: Bebauung in der Schmitthennerstraße

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde das Gebiet baulich überformt, teils durch maßstabslose und qualitativ wenig anspruchsvolle Bebauung. Auch das Vorhandensein eines Bebauungsplans hätte keinen Einfluss auf die architektonische Qualität der entstandenen Gebäude gehabt. Das Gebiet wurde inzwischen erheblich nachverdichtet mit der Konsequenz, dass zum Beispiel ein Parkdruck in den Erschließungsstraßen feststellbar ist.

## **2. Prüfung des Planerfordernisses gemäß Baugesetzbuch**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Es ist also zu prüfen, ob tatsächlich die städtebauliche Ordnung im Zuge weiterer Bebauung verlustig geht, oder ob die vorhandenen städtebaulichen Strukturen so prägend sind, dass für Neubauten oder die Umnutzung von Bestandsgebäuden über das Einfüegebot nach Paragraph 34 BauGB ausreichende Kriterien zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung abgeleitet werden können. In der Vergangenheit war es durchaus gewünscht, im Zuge eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden, eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und den Grundstückseigentümern die Schaffung notwendigen zusätzlichen Wohnraums insbesondere für das Zusammenwohnen mehrerer Generationen auf dem eigenen Grundstück oder die Berufsausübung in einem gewerblichen Bereich zu ermöglichen. Leider gibt es auch Beispiele, wo aus rein monetären Überlegungen die Ausnutzung der Grundstücke bis auf das höchst zulässige Maß ausgereizt wurde. Allein das Vorhandensein von Bebauung in zweiter Reihe oder eines entsprechenden Baurechts widerspricht noch nicht dem Gebot, eine städtebauliche Ordnung zu wahren. In Hinblick auf eine gewünschte Unterbindung einer weiteren Bebauung in zweiter Reihe wäre zusätzlich zu prüfen, inwieweit Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt gemäß § 42 BauGB entstehen könnten. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Zulässigkeit für eine Hinterliegerbebauung weniger als 7 Jahre zurückliegt. Eine Einzelfallprüfung, wann die einzelnen Baugenehmigungen für Hinterliegerbebauung im zwischen der Albert-Fritz-, Schwetzingen und Pleikartsförster Straße gelegene Gebiet entstanden sind, wurde nicht vorgenommen. Im nachfolgenden Teil werden anhand von 3 Beispielen einzelne Bereiche näher betrachtet, ob ein Planerfordernis besteht.

### **3. Beispiel: Quartier Albert-Fritz-Straße/Schäfergasse/Schmitthenerstraße/ Schwetzinger Straße**

Dieser Bereich ist nicht den dörflichen Strukturen, sondern dem Siedlungsbau beginnend ab den 1920er Jahren des vergangenen Jahrhunderts zuzurechnen. Vorhandene Wohngebäude in zweiter Reihe befinden sich in der Albert-Fritz-Straße 40a, 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, Schmitthener Straße 49a, 63/1 und im Brennerweg 29, 31. Genehmigte, aber noch nicht errichtete Bebauung in zweiter Reihe gibt es in der Schmitthener Straße 67 und 75/1.

Für das Grundstück Schmitthenerstraße 75/1 existiert eine rechtskräftige Baugenehmigung. Für das Grundstück Schmitthenerstraße 67 ein Bauvorbescheid, der Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung ist. Die genannten Gebäude bzw. Vorhaben sind farbig in der Liegenschaftskarte markiert.



Abbildung: Liegenschaftskarte Quartier Albert-Fritz-Straße/Schäfergasse/  
Schmitthenerstraße/ Schwetzinger Straße

Aus städtebaulicher Sicht könnten noch weitere Wohngebäude als Hinterliegerbebauung errichtet werden, ohne dass hierdurch bodenrechtlich relevante Spannungen entstehen, soweit das Maß der baulichen Nutzung gemäß der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung nicht überschritten wird und der Stellplatzbedarf in ausreichendem Maße auf dem eigenen Grundstück abgedeckt wird.

#### **4. Beispiel: Quartier Lochheimer Straße/Wilhelm-Grieser-Straße/Schwetzingen Straße/ Pleikartsförster Straße**

Das Gebiet ist entlang der Schwetzingen und der Pleikartsförster Straße durch Hofstrukturen geprägt, die noch die früheren bäuerlichen Gehöfte erkennen lassen. Im Gebiet gibt es mehrere Wohngebäude in zweiter Reihe, gleiches trifft zu auf Werkstätten oder Veranstaltungsräume. Ein Großteil der in den hinteren Grundstücksbereichen vorhandenen baulichen Anlagen sind Nebenanlagen (Schuppen) oder Garagen. Ohne die einzelnen Grundstücke zu betreten, oder die erteilten Baugenehmigungen zu recherchieren, lässt sich nur schwer einschätzen, welche Hinterliegerbebauung zu Wohnzwecken oder gewerblich genutzt ist. Entsprechend der Eintragung in der Liegenschaftskarte gibt es Wohnnutzungen oder gewerbliche Nutzungen in zweiter Reihe auf den Grundstücken Schwetzingen Straße 21,25/1, 27, 29 und Pleikartsförster Straße 14. In diesem Quartier lässt sich nicht nur eine straßenseitige Baugrenze ableiten, sondern auch eine rückwärtige Baugrenze, die im Sinne des Gebots des Einfügens gemäß Paragraph 34 BauGB die zulässige Flächeninanspruchnahme durch Neubauten zu Wohnzwecken oder gewerblichen Nutzungen begrenzt. Diese hintere Baugrenze ist in untenstehender Liegenschaftskarte als blauer Linienzug eingezeichnet. Die Darstellung berücksichtigt nicht vorhandene Garagen oder kleinere Schuppen, da es hier nur um die Frage geht, wo dürfen Wohngebäude oder gewerblich genutzte Gebäude neu errichtet oder vorhandene Scheunen oder Lagergebäude umgenutzt werden. Auch für das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke (Höhe und Grundfläche baulicher Anlagen) gilt, dass sich Neubauten in die vorhandene Situation einfügen müssen.



Abbildung: Liegenschaftskarte Quartier Lochheimer Straße/Schäfergasse/Schwetzingen Straße/Pleikartsförster Straße

## 5. Beispiel: Quartier Schäfergasse/Schmitthenerstraße/Pleikartsförster Straße/Albert-Fritz-Straße

Östlich der Schäfergasse, südlich des Brennerwegs wurde bereits der Innenbereich nachverdichtet. Vorhandene Wohngebäude bzw. eine Werkstatt mit Lager in zweiter Reihe befinden sich im Brennerweg 6, 26a, 28a, Schäfergasse 57. Westlich der Häuselgasse kann eine Nachverdichtung des Innenbereichs, also ein Bauen in zweiter Reihe durch konsequente Anwendung des bestehenden Baurechts abgelehnt werden, ohne dass die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wäre. Die auf dem Grundstück Brennerweg 6 im rückwärtigen Bereich vorhandenen Gebäude Werkstatt und Lager bilden nicht den städtebaulichen Rahmen für eine Genehmigungsfähigkeit von Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich der Nachbargrundstücke. In der unter Denkmalschutz stehenden Siedlung am Brenner der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Neu Heidelberg kommt eine Nachverdichtung der großen Gartenbereiche weder nach § 34 BauGB noch aus Gründen des Denkmalschutzes in Frage.



Abbildung: Liegenschaftskarte Quartier Schäfergasse/Schmitthenerstraße/Pleikartsförster Straße/Albert-Fritz-Straße

## 6. Fazit:

Inwieweit auf Hinterliegergrundstücken die Errichtung eines Neubaus in 2.Reihe baurechtlich zulässig ist, ergibt sich aus der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, welche den Rahmen zur Beurteilung des Einfügens bildet. Die Bebauung im zur Aufstellung eines Bebauungsplans vorgeschlagenen Bereich zwischen Albert-Fritz-Straße, Pleikartsförster Straße und Schwetzingen Straße ist geprägt durch teils noch ablesbare dörflichen Strukturen und den Siedlungsbau der 20er Jahre. Die unterschiedlich großen und unterschiedlich tiefen Grundstücke sind oftmals mit mehreren Gebäuden bebaut. Auf einigen Grundstücken sind bereits Wohngebäude in zweiter Reihe errichtet. Die Wohngebäude und Werkstätten (Hauptanlagen) werden ergänzt durch eine Vielzahl von Garagen und Nebenanlagen, bei diesen handelt es sich vorwiegend um Schuppen. Nur weil auf vielen Grundstücken Garagen oder Schuppen im hinteren Grundstücksteil angeordnet sind, ergibt sich daraus noch kein Anspruch auf Genehmigung eines Wohnhausneubaus in zweiter Reihe. Im Gebiet werden bei konsequenter Rechtsanwendung weitere Gebäude auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen nur in geringem Umfang errichtet werden können (z. B. als Hinterliegerbebauung im Bereich der Schmitthenner Straße). Das nach Paragraph 34 BauGB vorhandene Planungsrecht ist für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ausreichend. Bei der baurechtlichen Genehmigung von Vorhaben ist besonders darauf zu achten, dass die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Da die schöne Siedlungsbebauung aus den 20er Jahren keinen geschlossenen Siedlungsteil ergibt, bzw. die Gebäude teilweise durch Umbaumaßnahmen (Schließung von Geschäftseingängen und Verkleinerung der Fensteröffnungen ehemaliger Schaufensterflächen etc.) zu ihrem Nachteil baulich überformt wurden, sind zu wenige Anhaltspunkte für den Erlass einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung vorhanden. Wünschenswert wäre eine gezielte Bauherrenberatung bei der Planung von Neubauten oder Sanierungsarbeiten. Bei der Stadtverwaltung sind hierfür die Voraussetzungen gegeben. Die Eigentümer sollten dazu angeregt werden, davon Gebrauch zu machen.

gezeichnet

Bernd Stadel