

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0139/2019/IV

Datum:
26.08.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt: Sickingenplatz /
Mark-Twain-Village - West
- Prüfung Erhöhung Wohnraumangebot**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	13.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	11.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Die Mitglieder des Bezirksbeirats Südstadt, des Konversionsausschusses und des Gemeinderates nehmen die Information über die Prüfung zur Erhöhung des Wohnraumangebotes im Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Im Zuge der Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe zu den Teilflächen Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz der Konversionsfläche Südstadt wurde geprüft, ob das Wohnraumangebot in einem vertretbaren Rahmen quantitativ erhöht werden kann. Städtebaulich ist unter Wahrung eines stimmigen Gesamtbildes von Bestandsgebäuden und Neubauten eine Erhöhung des Wohnraumangebotes im Teilbereich Sickingenplatz vertretbar.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2018 die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung zur Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village (MTV) West / Sickingenplatz und Neubau Polizei zur Kenntnis genommen: das Heidelberger Büro Till Schweizer/co gab für den Teilgebiet MTV West den besten Entwurf ab, beim Teilgebiet Sickingenplatz fiel die Entscheidung für den Vorschlag des Tübinger Büros Hähnig und Gemmeke. Ferner stimmte der Gemeinderat der Vergabe an die beiden Büros zur Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe als Grundlage für den Teilbebauungsplan Mark-Twain-Village West / Sickingenplatz zu. Dabei soll im Zuge der Überarbeitung geprüft werden, ob das Wohnraumangebot in einem vertretbaren Rahmen quantitativ erhöht werden kann (siehe Arbeitsauftrag aus Drucksache 0158/2018/BV).

2. Wohnungspolitisches Konzept

Die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG haben sich zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts als Teil des Masterplans Südstadt für die Konversionsfläche Südstadt verpflichtet. Für die jeweiligen Teilgebiete wurden im Vorfeld der Planungen die wohnungswirtschaftlichen Anforderungen definiert. Eine Grundlage der Mehrfachbeauftragung für den Städtebau für die Teilflächen MTV-West und Sickingenplatz waren somit die im städtebaulichen Entwurf nachzuweisenden Wohn-/Nutzflächen sowie die damit verbundene Anzahl von Wohneinheiten, damit die vertraglichen Pflichten von MTV Bauen und Wohnen letztendlich für die gesamte Konversionsfläche Südstadt erfüllt werden können.

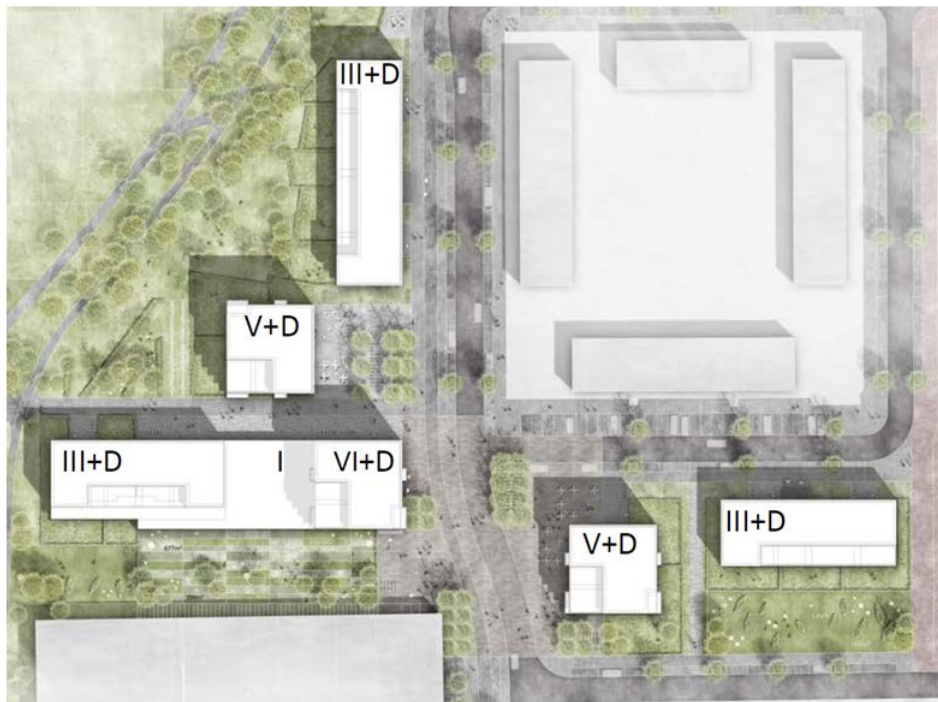
3. Teilgebiet Mark-Twain-Village West

Der zur Mehrfachbeauftragung erstellte städtebauliche Entwurf von Till Schweitzer/co sah für das Teilgebiet Mark-Twain-Village West eine 3 bis 6-geschossige Bebauung vor. In die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes sind die Anregungen der Jury und die im Rahmen der Ämterbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen eingeflossen. Ebenso wurde der Städtebau auch in Hinblick auf den Arbeitsauftrag des Gemeinderates mit der Frage überprüft, ob das Wohnraumangebot in einem vertretbaren Rahmen quantitativ erhöht werden kann.

Im Bebauungsplanvorentwurf wurde für das Teilgebiet Mark-Twain-Village West eine 3 bis 6-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei der Empfehlung der Jury der Mehrfachbeauftragung gefolgt wurde, die Gebäudehöhen im Baufeld zwischen der Eleonore-Sterling- und der Emil-Gumbel-Straße zu überarbeiten, da diese im Kontext mit der umgebenden Bebauung und der Angrenzung zum Park hier zu hoch erschienen. Die Reduzierung der Gebäudehöhe hier hatte zur Folge, dass der Städtebau dahingehend angepasst wurde, dass die entlang der John-Zenger-Straße geplanten Gebäude punktuell höher wurden. Ansonsten sind die Höhen zur angrenzenden Bebauung aufgenommen, so dass zum Park sowie zum Radweg angepasst ein harmonischer Übergang erkennbar sein wird. Die Bruttogesamtgeschossfläche wurde nicht erhöht.



Städtebaulicher Entwurf MTV-West, Stand: Mehrfachbeauftragung



Städtebaulicher Entwurf MTV-West, Stand: Grundlage Vorentwurf Bebauungsplan

4. Teilgebiet Sickingenplatz

Hähnig und Gemmeke sehen in ihrem erfolgreichen Beitrag zur Mehrfachbeauftragung für das Teilgebiet Sickingenplatz eine 3 bis 5-geschossige Bebauung vor. Im Zuge der Überarbeitung nach der Ämterbeteiligung und dem Prüfauftrag zu einem höheren Wohnraumangebot wurde mit Bezug auf die nähere Umgebung je nach Lage eine 3 bis 6-geschossige Bebauung vorgeschlagen, die dann in den Bebauungsplanvorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung übernommen wurde.

Drucksache:

0139/2019/IV

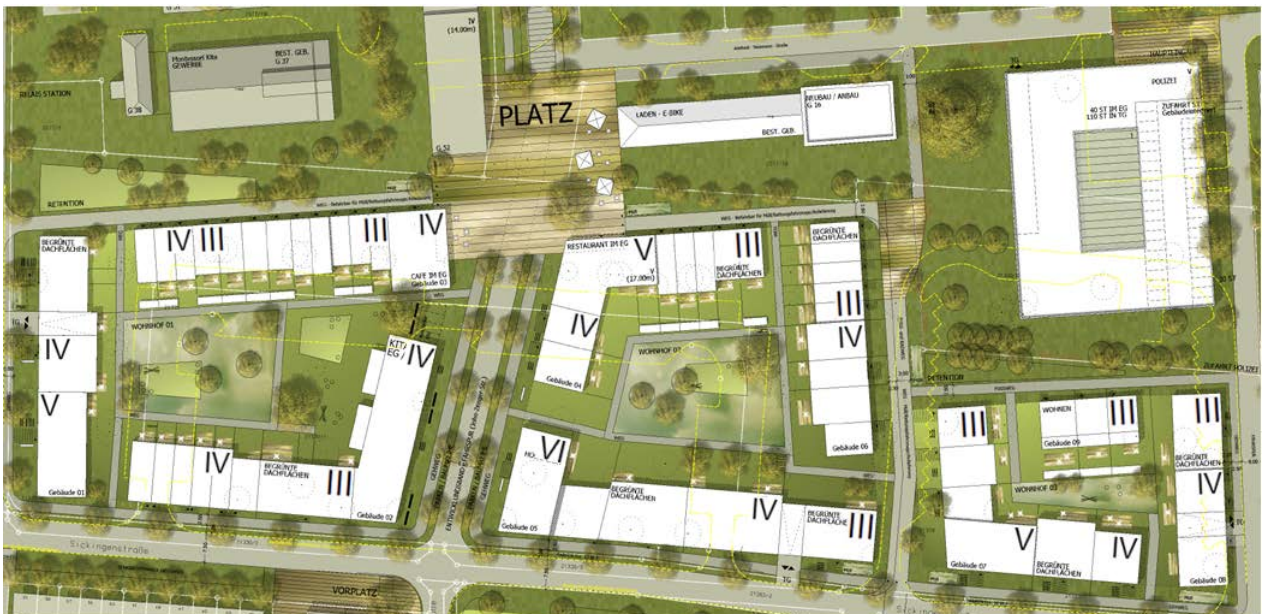
00302416.doc

...

Das in der Mehrfachbeauftragung gefundene städtebauliche Konzept mit differenzierter Höhenentwicklung und unterschiedlichen Geschossigkeiten konnte im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude beibehalten werden, so dass Bestandsgebäude und Neuplanungen an den Schnittstellen gut zusammenwachsen können. Gegenüber der Mehrfachbeauftragung wurde die mögliche Bruttogesamtgeschossfläche um rund 6% erhöht.



Städtebaulicher Entwurf MTV-Sickingenplatz, Stand: Mehrfachbeauftragung



Städtebaulicher Entwurf MTV-Sickingenplatz, Stand: Grundlage Vorentwurf Bebauungsplan

5. Obergrenzen der Baunutzungsverordnung

Zu berücksichtigen ist, dass bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten sind: so sind in § 17 Absatz 1 der BauNVO Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für allgemeine Wohngebiete festgelegt. Die beiden Teilgebiete werden ihrem planerischen Nutzungszweck als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Von den sechs Baufeldern in den beiden Teilgebieten werden dabei nur in einem Baufeld die Obergrenzen der GRZ

und der GFZ eingehalten. Die anderen Baufelder überschreiten die GRZ um bis zu 37% und die GFZ um bis zu 33%. Abweichungen von den Obergrenzen der BauNVO sind möglich, bedürfen jedoch einer besonderen städtebaulichen Begründung. Sie sind zudem durch Maßnahmen auszugleichen, mit denen sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gründe für die Abweichungen von den Obergrenzen sind in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf dargelegt, wie beispielsweise die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes mit preisgünstigem Wohnraum, unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnformen und den Empfehlungen der Jury zur Mehrfachbeauftragung zu den Gebäudehöhen. Dabei ist zu beachten, dass je weiter von den Obergrenzen abgewichen wird, desto stichhaltiger die städtebauliche Begründung hierfür zu führen ist und desto höhere ausgleichende Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und den Umweltwirkungen zu stellen sind.

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gingen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ein, die sich gegen die über den in der BauNVO aufgeführten Obergrenzen zur GRZ und GFZ des Bebauungsplanvorentwurfes wenden und eine geringere bauliche Dichte fordern. Die Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf setzt sich bereits mit diesem Thema auseinander.

7. Fazit

Im Zuge der Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe zu den Teilflächen Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz der Konversionsfläche Südstadt wurde geprüft, ob das Wohnraumangebot in einem vertretbaren Rahmen quantitativ erhöht werden kann. Für den Teilbereich Mark-Twain-Village West hat das Preisgericht zur Mehrfachbeauftragung die zwischen der Emil-Gumbel-Straße und der Eleonore-Sterling-Straße vorgeschlagenen hohen Gebäude kritisch gesehen. Die Gebäudehöhen wurden hier reduziert. Das Bauvolumen konnte städtebaulich verträglich innerhalb des Teilgebietes auf die an der John-Zenger-Straße gelegenen Baufelder verteilt werden. Für den Teilbereich Sickingenplatz ist unter Wahrung eines stimmigen Gesamtbildes von Bestandsgebäuden und Neubauten eine Erhöhung des Wohnraumangebotes vertretbar. Beide Teilbereiche bleiben in Bezug auf die Höhenentwicklung und den Gebäudekubaturen im Rahmen der anderen Planungen der Konversionsfläche Südstadt und deren benachbarten Flächen, so dass sich daraus ein stimmiges Gesamtbild von Bestandsgebäuden und Neubauten ergibt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan für die beiden Teilbereiche bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu wirken. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den nachfolgenden umsetzungsrelevanten Verfahren zu beteiligen.

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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

Drucksache:

0139/2019/IV

00302416.doc

...

SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Die Baulandpotentiale im Innenbereich für Wohngebäude erfolgt auf einem ehemaligen Armeegelände in integrierter Lage. Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Planerisch wird die Sicherung von Flächen zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes vorbereitet.
WO1		
WO2		

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck