

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0120/2021/IV

Datum:
27.04.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Rechtsamt
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Dezernat III, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Betreff:
Effiziente und nachhaltige Bauflächennutzung

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 05. Juli 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	24.06.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die Informationen zur effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Die Intention Bauflächen effizient und nachhaltig zu nutzen wird grundsätzlich sehr positiv gesehen und als Beitrag zur Zielerreichung der Heidelberger Klimaschutzziele betrachtet. Die Umsetzung der Ziele erfolgt auf der operativen Ebene in nachgelagerten Verfahren auf der Grundlage der Festsetzungen in Bebauungsplänen.

digitale Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021

Ergebnis der öffentlichen digitalen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021

9.1 Effiziente und nachhaltige Bauflächennutzung Informationsvorlage 0120/2021/IV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt mit der Vorstellung der Vorlage. Die Intention Bauflächen effizient und nachhaltig zu nutzen werde grundsätzlich sehr positiv gesehen und als Beitrag zur Zielerreichung der Heidelberger Klimaschutzziele betrachtet. Baurechtliche Regelungen die pauschal im gesamten Stadtgebiet angewendet werden sollen, sind aus Sicht der Stadtverwaltung formal nicht zulässig, da man keine Satzung erlassen könne, die auf das gesamte Gemarkungsgebiet der Stadt Heidelberg Anwendung finden könne. Dies sehen sowohl die Landesbauordnung als auch die Gemeindeordnung nicht vor. Fazit der Prüfung sei, dass die Umsetzung sich auf der operativen Ebene nur standortbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen in Bebauungsplänen realisieren lasse.

Er weist darauf hin, dass ein Sachantrag der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen angekündigt sei, der als Tischvorlage verteilt worden sei, aber auch digital im Ratsinformationssystem zu Verfügung stünde. Er übergibt das Wort im Anschluss an Stadtrat Steinbrenner.

Stadtrat Steinbrenner stellt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundsatz der effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung zu verfolgen. Die Umsetzung soll standortbezogen über die Aufstellung von Bebauungsplänen realisiert werden.

Im Nachgang erläutert er den Hintergrund der Antragsstellung. Ziel sei es einen Grundsatzbeschluss herbeizuführen, der den Grundsatz der effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung für alle zukünftig aufzustellenden Bebauungspläne festlegt, um mit den zukünftigen Vorhabenträgern auf dieser Grundlage in die Verhandlung gehen zu können. Falls man aufgrund spezieller Rahmenbedingungen im Einzelfall davon abweichen müsse, solle das Gremium darüber informiert werden.

Erster Bürgermeister Odszuck befürwortet eine Abstimmung über den Sachantrag, um bei einem mehrheitlich gefassten Beschluss dem Gremienwillen nachzukommen. Bei Abweichungen vom Grundsatz sei eine Information im Arbeitsüberblick denkbar.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz begrüßt ebenfalls einen Grundsatzbeschluss zur effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung und ergänzt, dass solche Grundsatzbeschlüsse seiner Ansicht nach ebenfalls zum Schutz von Bäumen, Gesamtanlagen und Denkmälern sinnvoll erscheinen.

Er unterstütze den Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Bei einer frühzeitigen Vorstellung von Bauvorhaben wird das Gremium in die Lage versetzt darauf Einfluss zu nehmen. Notwendig dafür sei eine enge Zusammenarbeit des Gremiums mit der Bauverwaltung. Sinnvoll sei, dass das Amt für Baurecht und Denkmalschutz sowie das Vermessungsamt das Gremium daher aktuell über Bauaktivitäten sowie Bauvoranfragen informiere und so eine Hand in Hand Kooperation ermögliche.

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt dazu, dass diese frühzeitige Information bereits praktiziert werde. Den Verwaltungsvollzug möchte er jedoch der Verwaltung vorbehalten wissen. Verabredungen zur Informationsweitergabe können jedoch getroffen werden.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt daraufhin den **Antrag** zur Abstimmung:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundsatz der effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung zu verfolgen. Die Umsetzung soll standortbezogen über die Aufstellung von Bebauungsplänen realisiert werden.

Abstimmungsergebnis: angenommen mit 10:04:00 Stimmen

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Informationen zur effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung zur Kenntnis.

Es ergeht zusätzlich folgende Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundsatz der effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung zu verfolgen. Die Umsetzung soll standortbezogen über die Aufstellung von Bebauungsplänen realisiert werden.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2021

27.1 Effiziente und nachhaltige Bauflächennutzung Informationsvorlage 0120/2021/IV

Oberbürgermeister Prof. Würzner ruft die Vorlage auf und weist auf die im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 11.05.2021 erteilte **Beschlussempfehlung (fett dargestellt)** hin:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundsatz der effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung zu verfolgen. Die Umsetzung soll standortbezogen über die Aufstellung von Bebauungsplänen realisiert werden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erteilt Stadtrat Steinbrenner das Wort. Er weist darauf hin, dass es Projekte und Bauvorhaben gebe, bei denen sich nicht an den Grundsatz der effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung gehalten und beispielsweise eingeschossig gebaut werde. Das Anliegen der Grünen-Fraktion sei, die Verwaltung bei Verhandlungen mit Vorhabenträgern zu bestärken und das Interesse, auf raren Flächen mehrgeschossig zu bauen, besser vertreten zu können.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bedankt sich für die Unterstützung und den Hinweis.

Da es keinen weiteren Redebedarf gibt, nimmt der Gemeinderat die Vorlage mit der Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Kenntnis.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Beschlussempfehlung

Begründung:

1. Anlass:

Mit Antrag 0097/2020/AN vom 29.09.2020 der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wurde die Verwaltung beauftragt darzustellen, wie ein Grundsatzbeschluss Bauflächen effizient und nachhaltig zu nutzen, rechtskonform umgesetzt werden kann.

Im gesamten Stadtgebiet sollen eingeschossige Bebauungen und ebenerdige Großparkplätze künftig ausgeschlossen werden, um den Flächenverbrauch für Bauvorhaben zu reduzieren. So soll beispielsweise bei der Bebauung von Gewerbeflächen (zum Beispiel Supermärkte) darauf geachtet werden, dass in den oberen Geschossen weitere Nutzungen (insbesondere Wohnen) ermöglicht werden, beziehungsweise Tiefgaragen von Beginn an geplant sind. Bei Sanierungen und Umbaumaßnahmen soll die Aufstockung nahegelegt und entsprechende Genehmigungsverfahren wohlwollend geprüft werden.

2. Begründung:

Grundsatzbeschlüsse durch den Gemeinderat sind mit den Regelungen der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) formal vereinbar und können als Richtlinien für das weitere Verwaltungshandeln betrachtet werden. Der Gemeinderat hat hiervon in der Vergangenheit mehrmals Gebrauch gemacht. So hat der Gemeinderat bereits in 1999 im Zusammenhang mit den Beschlüssen zum Modell räumliche Ordnung (MRO) und zum Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) beschlossen mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Stadtumbaupotenziale zu aktivieren (Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Grundsatzbeschlüsse besitzen keinen normativen Charakter und bedürfen zur Umsetzung noch eines nachgelagerten Verfahrens im Einzelfall.

Baurechtliche Regelungen die pauschal im gesamten Stadtgebiet angewendet werden sollen, sind aus Sicht der Stadtverwaltung formal nicht zulässig und in der Sache auch inhaltlich nicht begründet. Die Standorte im Stadtgebiet sind vielfältig und nicht in jedem Fall miteinander vergleichbar. Neben urbanen Standorten mit zentralörtlicher Funktion gibt es Quartiere mit der Funktion eines Stadtteilnebenzentrums bis hin zu suburbanen Quartieren am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Auch die planungsrechtliche Situation stellt sich differenziert dar, es gibt Bereiche für die ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt, es gibt im Zusammenhang bebaute Ortsteile die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und es gibt den Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bei der Beurteilung von Vorhaben hat die Verwaltung keinen Gestaltungsspielraum. So kann die Verwaltung bei einer vorhandenen eingeschossigen Bebauung im Innenbereich keine Aufstockung verlangen, auch wenn diese gewünscht und sinnvoll ist, wenn aus der Umgebungsbebauung und dem vorhandenen städtebaulichen Rahmen sich dies nicht ableiten lässt. Maßgebliches Kriterium des § 34 BauGB ist das Einfügen.

Das Bundesverwaltungsgericht stellt auf den sogenannten Rahmen ab, der aus der Umgebung des Vorhabens hervorgeht, aber auch auf weitere städtebaulich relevante Gesichtspunkte, wenn der vorhandene Rahmen überschritten wird. Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens und das Einfügen in diese Umgebung sind die zentralen Merkmale, von denen auszugehen ist. Berücksichtigt werden muss die Umgebung insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zweitens insoweit als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

Auch sind bei Vorliegen eines Bebauungsplans, der ein reines Gewerbegebiet festsetzt, weitere Nutzungen, insbesondere Wohnen, nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Die Gemeinde kann dies jedoch, unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingungen, in Ausübung ihrer Planungshoheit als städtebauliches Ziel auch über einen Grundsatzbeschluss definieren und über die Bauleitplanung umsetzen. Das vom Gesetzgeber hierfür vorgesehene Instrument ist der Bebauungsplan.

Unstrittig besitzt eine effiziente Bauflächennutzung viele Vorteile für die Zielerreichung der Heidelberger Klimaschutzziele, diese sind insbesondere:

- Kurze Wege, die Fuß- und Radwege begünstigen,
- kosteneffizienter Einsatz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV),
- effiziente Infrastruktur, Minimierung der Erschließungsflächen,
- bei verdichteter Bauweise kann trotz hohem Energiestandard (Passivhaus) grüne Fernwärme als ökologischer Energieträger kostengünstig genutzt werden.

Der Grundsatz der effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung wird daher seitens der Verwaltung als sinnvoll erachtet und unterstützt. Die Umsetzung lässt sich nur standortbezogen über die Aufstellung von Bebauungsplänen realisieren.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Ziele des Stadtentwicklungsplanes werden durch die Vorlage nicht berührt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag Fraktion B'90-Die Grünen vom 11.05.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 11.05.2021)

Drucksache:

0120/2021/IV

00326131.doc

...

