

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 4 3 / 2 0 2 1 / IV

Datum:
05.11.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

Mehr Wohnraum schaffen - Potentialflächen für "Urbane Quartiere" und effiziente Nutzung von Bestandswohnraum

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.11.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	09.12.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zum TOP-Antrag „Mehr Wohnraum schaffen - Potentialflächen für „Urbane Quartiere“ und effiziente Nutzung von Bestandswohnraum“ (Drucksache 0076/2021/AN) zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Bei den bereits überplanten Konversionsflächen eignet sich nur eine kleine Fläche in der Südstadt, um diese von einem Gewerbegebiet zu einem Urbanen Gebiet umzuwidmen. Die Beantwortung der Frage zur Erhöhung der Geschoszahl um 1 in Bebauungsplänen in der Gesamtstadt und den Stadtteilen erfordert einem hohen personellen Aufwand, um alle wesentlichen Folgen angemessen und nachvollziehbar darstellen zu können.

Begründung:

1. Anlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. Juli 2021 den Antrag der SPD/GAL der Verwaltung zu Klärung weitergeleitet (Drucksache 0076/2021/AN). Die ersten beiden Punkte werden hier unter 2. bis 6. und der dritte und vierte Punkt des Antrages hier unter 7. behandelt.

2. Grundsätzliches

Während in Gewerbegebieten eine Wohnnutzung nur für wenige, bestimmte Personengruppen ausnahmsweise zulässig ist, ist eine Wohnnutzung im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. Anders als in Mischgebieten muss in Urbanen Gebieten der Anteil Wohnen/Gewerbe nicht gleichgewichtet sein.

Die Immissionsrichtwerte liegen im Gewerbegebiet (65/50 dB(A)) über denen im Urbanen Gebiet (63/45 dB(A)). Insbesondere nachts sind in Gewerbegebieten höhere Immissionsrichtwerte als in Urbanen Gebieten zulässig. Daraus ergibt sich für gewerbliche Bestandsbetriebe ein Abwehranspruch gegenüber geräuschempfindlicheren Nutzungen.

3. Konversionsfläche Patton Barracks / Innovationspark

Zielsetzung zur Umnutzung der ehemaligen Militärfäche Patton Barracks war die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus den Bereichen Hochtechnologie, Wissenschaft und Forschung. Dazu wurden Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Sondergebiete sowie Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, um hier Nutzungen mit einem geringen Störgrad anzusiedeln. Die Nutzungsgliederung wurde so vorgenommen, dass davon auszugehen ist, dass mit den getroffenen Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Gewerbelärmbelastung die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte und Richtwerte grundsätzlich eingehalten werden können.

Eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnen würde die Zielrichtung und Konzeption des Bebauungsplanes grundsätzlich in Frage stellen. Baugenehmigungen und Projektplanungen müssten neu bewertet und möglicherweise in diese eingegriffen werden. Der Innovationspark wäre in der Form nicht mehr realisierbar. Insofern eignen sich die ehemaligen Patton Barracks nicht als Urbane Gebiete.

4. Konversionsfläche Hospital / Rohrbach

Auf der der Konversionsfläche Hospital sind zwei eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 0,54 Hektar festgesetzt. Auf dieser stehen zwei an der Karlsruher Straße liegende Gebäude: das ehemalige Pförtnerhaus und ein ehemaliges Mannschaftsgebäude, die von der US - Armee als Krankenhaus genutzt wurden. Beide Gebäude sind durch den Verkehrslärm der Karlsruher Straße stark betroffen. Zur Konfliktbewältigung wurde ein Schallschutzkonzept und schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan „Hospital“ aufgenommen. In dem Mannschaftsgebäude ist eine Wohnnutzung vom Prinzip her nur bei „durchgesteckten“ Wohnungsgrundrissen möglich. Da das nachzunutzende Bestandsgebäude mit 17,5 Meter relativ tief ist, breite Innenflure und nur zwei Treppenhäuser hat, eignen dieses sich nicht für eine „durchgesteckte“ Wohnnutzung, da Wohneinheiten entstehen würden, die ausschließlich zur Lärmquelle hin ausgerichtet wären. Das Pförtnerhaus ist für eine öffentlichkeitswirksame Nachnutzung vorgesehen.

5. Konversionsfläche Südstadt

Eine wesentliche Grundlage für die Bebauungspläne zur Konversionsfläche Südstadt war der 2014 vom Gemeinderat beschlossene Masterplan. Die Flächen westlich der John-Zenger-Straße wurden dabei als reine Wirtschaftsflächen und die Flächen östlich als Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil definiert. Dieses wurde so in den wettbewerblichen Dialog zu den Campbell Barracks eingespielt und die reinen Wirtschaftsflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete in den Bebauungsplänen festgesetzt. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich zu einer gewerblichen Nutzung der Flächen verpflichtet. Mit Ausnahme der unmittelbar an der John-Zenger-Straße liegenden Baufenster südlich der Stallungen sind diese bereits vom Vorhabenträger projektiert beziehungsweise Bauanträge gestellt.

Das im Bebauungsplanentwurf „MTV-West / MTV-Süd“ liegende Baufenster an der John-Zenger-Straße ist rund 50 x 14 Meter groß. Zulässig ist ein drei- beziehungsweise viergeschossiger Gewerbebau. Ausgehend, dass das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, verbliebe noch ein Baurecht von rund 1.900 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für rund 20 Wohnungen für die darüber liegenden Geschosse. Hierzu müsste der Vertrag mit dem Vorhabenträger geändert und der Bebauungsplan angepasst und nochmals mit einem Urbanen Gebiet für dieses Baufenster offengelegt werden.

6. Konversionsflächen Patrick-Henry-Village / Airfield

Für die beiden Konversionsflächen liegen noch keine Bebauungsplanentwürfe vor. Diese sind inhaltlich zur Art der Nutzung noch vom Gemeinderat festzulegen. Der Dynamische Masterplan PHV, den der Gemeinderat 2020 beschlossen hat, legt ein besonderes Augenmerk auf Nutzungsmischung, die in den einzelnen Quartierskategorien unterschiedlich ausgeprägt sein soll.

7. Dachgeschossausbau und Erhöhung der Geschosszahl um 1 in Bebauungsplänen

Die Stadt Heidelberg verfügt über einen Gebäudebestand von insgesamt 19.970 Wohngebäude. Hiervon sind 8.004 Gebäude (40 Prozent) Einfamilienhäuser, 3.847 Gebäude (19,3 Prozent) sind Zweifamilienhäuser beziehungsweise Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, 5.472 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen und 2.647 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser mit 7 und mehr Wohnungen (Stand 31.12.2020). Insgesamt kann daher von einem Wohnraumpotential durch Dachgeschossausbau ausgegangen werden. Unter Dachgeschossausbau wird das Nutzbarmachen eines bestehenden Dachgeschosses verstanden. Nach Inaugenscheinnahme sind in Heidelberg in vielen Bereichen die Dachgeschosse bereits zu Wohnraum ausgebaut worden. Eine statistisch verifizierte Erhebung wäre mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Auch in vielen Einfamilienhäusern finden Dachausbauten statt und manchmal entstehen hierbei auch zusätzliche Wohnungen. Meistens geht es hierbei aber auch um die Vergrößerung der Wohnfläche.

Eine Erhöhung der Geschosszahl um 1 in Bebauungsplänen, um neuen Wohnraum in der Gesamtstadt beziehungsweise Stadtteilen zu schaffen, zieht weitreichende Folgen auch hinsichtlich der sozialen und technischen Infrastruktur sowie der städtebaulichen Strukturen in den Quartieren nach sich. Die Beantwortung der Frage bedarf zudem einer weitergehenden bauordnungsrechtlichen Prüfung, ob beispielsweise Grenzabstände gewahrt bleiben, zusätzliche Stellplätze nachzuweisen sind oder die Statik von Gebäuden ausreicht. Eine flächenhafte Untersuchung mit einer städtebaulichen Einschätzung aller dieser nach sich ziehender Auswirkungen ist mit einem hohen personellen Aufwand verbunden. Die Punkte 3 bis 4 können daher nicht pauschal und abschließend beantwortet werden.

Grundsätzlich ist gleichwohl davon auszugehen, dass durch zusätzliche Baurechte allein ein Ausbau von Dachgeschossen und die Schaffung von Einliegerwohnungen ausgelöst wird. Auch ohne Förderung Seitens der Stadt besteht auf Grund der günstigen Kapitalmarktbedingungen und der zu erwartenden hohen Nachfrage und rentabler Vermarktungsmöglichkeiten ein starkes eigenes Interesse der Hauseigentümer, von den zusätzlich geschaffenen Ausbaumöglichkeiten Gebrauch zu machen. Das gilt insbesondere für eigengenutzte Immobilien. Daher sollten Förderprogramme so ausgelegt werden, dass die Schaffung von Wohnraum nur dann bezuschusst wird, wenn sie mit einer sozialen Komponente gekoppelt ist. Erfahrungsgemäß wird jedoch eine Koppelung von Förderung und Mietpreisbindung von privaten Hauseigentümern in der Regel nicht gut angenommen. Die GGH konnte dafür gewonnen werden, sich an dem städtischen Programm zur Subjektförderung für Schwellenhaushalte zu beteiligen. Das Fördervolumen lässt sich noch nicht finanziell abschätzen.

Im städtischen Doppelhaushalt 2021/22 steht ein zuletzt auf 475.000 Euro gekürzter Ausgabenansatz für das Wohnungsentwicklungsprogramm (WEP) zur Verfügung. Aus dem WEP wurden bisher insbesondere Umbauten zur Schaffung von Barrierefreiheit, Einbruchsicherung sowie Maßnahmen zur Stadtbildpflege und Denkmalschutz gefördert. Aus diesem städtischen Programm kann jedoch auf Grund der Mittelkürzungen kein neues Förderprogramm bedient werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Inhalte der Vorlage haben keine unmittelbare Auswirkung auf Ausführungsebene. Die Belange von Menschen mit Behinderung sind nicht mittelbar betroffen.

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	+	Ziel/e: Bauland sparsam verwenden, Innenentwicklung vor Außenentwicklung Begründung: Mit einer Nachverdichtung wird dem Gebot einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung entsprochen..
SL 6	+	Ziel/e: Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Mit einer Nachverdichtung werden Flächen effektiv genutzt.
SL 2	-	Ziel/e: Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Begründung: Eine starke Nachverdichtung kann die städtebaulichen Qualitäten in den Quartieren auch negativ verändern.
WO 7	-	Ziel/e: Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur Begründung: Durch eine starke Nachverdichtung können die Infrastruktureinrichtungen überlastet werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Eine starke Nachverdichtung in Folge einer Erhöhung der Geschoszahl um 1 zieht weitreichende Folgen zur sozialen und technischen Infrastruktur sowie der städtebaulichen Strukturen in den Quartieren nach sich.

gezeichnet
Jürgen Odszuck