

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0183/2021/IV

Datum:
25.10.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplans mit
Veränderungssperre für den Bereich Rohrbacher Straße/
Hans-Böckler Straße/Gaisbergstraße/Adenauerplatz**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 19. November 2021

Beratungsfolge:

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

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt folgende Information zur Kenntnis:

Seitens der Verwaltung wird kein Planungserfordernis für den Bereich Rohrbacher Straße/Hans-Böckler Straße/Gaisbergstraße/Adenauerplatz, insbesondere hinsichtlich der Rahmenbedingungen des bestehenden Planungsrechts, gesehen. Von einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und einer Veränderungssperre wird daher abgeraten.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Hinsichtlich der Beurteilung von Vorhaben stehen mit dem Paragraph 34 Baugesetzbuch, der Erhaltungs- und Gesamtanlagenschutzsatzung sowie dem Denkmalschutz bereits vielfältige Instrumente für den Bereich der Rohrbacher Straße/Hans-Böckler-Straße/Gaisbergstraße/Adenauerplatz zur Verfügung, um das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten. Aus diesem Grund wird kein Planungserfordernis für dieses Areal gesehen und von einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und dem Erlass einer Veränderungssperre abgeraten.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

1. Ausgangssituation

Mit dem Antrag vom 21.10.2021 beantragen Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz (Bunte Linke) sowie die Fraktion DIE LINKE die Behandlung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan und den Erlass einer Veränderungssperre für die Flurstücke 1463, 1464, 1465, 1466, 1466/2, 1467, 1468 im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 21.09.2021.

In dem Bereich der Rohrbacher Straße/Hans-Böckler-Straße/Gaisbergstraße/Adenauerplatz wurde eine Bauvoranfrage und ein Bauantrag eingereicht, welcher von den Antragstellenden (Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz (Bunte Linke) sowie die Fraktion DIE LINKE) als nicht verträglich für die bestehende bauliche Situation sowie die Entwicklung des Quartiers, insbesondere in Hinblick auf die rechtskräftige Gesamtanlagenschutzsatzung, gesehen wird. Zudem sei das Bauvorhaben mit der Fällung einer über 100 Jahre alten Platane verbunden.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Areal liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird somit nach Paragraph 34 Baugesetzbuch beurteilt. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zudem ist die Erhaltungssatzung „Südlicher Adenauerplatz“ aus dem Jahr 1993 zu beachten. Nach Paragraph 172 Baugesetzbuch sind die städtebauliche Eigenart und die Gestalt des Gebiets zu erhalten.

Das geplante Vorhaben befindet sich darüber hinaus innerhalb einer Gesamtanlagenschutzsatzung nach Paragraph 19 Denkmalschutzgesetz, welche 2012 für die Weststadt in Kraft getreten ist. Ziel dieser Satzung ist es, aufgrund der städtebaulichen, geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung der baulichen Anlagen, die Eigenart des Gebietes zu erhalten.

Nach Paragraph 4 Absatz 4 der Satzung ist die Genehmigung zu erteilen, „wenn die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde, oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohles unausweichlich zu berücksichtigen sind.“

Die Gebäude Hans-Böckler-Straße 1, Rohrbacher Straße 11, Adenauerplatz 2 und 4, Gaisbergstraße 2 sowie die Einfriedung auf dem Flurstück 1463 stellen als Einzelobjekte zudem Denkmale nach Paragraph 2 Denkmalschutzgesetz dar.

Hinsichtlich erhaltenswerter Bäume umfasst die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 nach Paragraph 2 Schutzgegenstand alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne. Bäume, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung von diesen Verboten ist nur möglich, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“.

3. Einschätzung

Nach Paragraph 1 Absatz 3 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Hinsichtlich der Beurteilung von Vorhaben stehen jedoch bereits vielfältige Instrumente für den Bereich der Rohrbacher Straße/Hans-Böckler-Straße/Gaisbergstraße/Adenauerplatz zur Verfügung, um das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten.

In dem Bereich gibt es nur vereinzelt Potential zur Nachverdichtung. Bauvorhaben müssen sich jedoch laut Paragraph 34 Baugesetzbuch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und dürfen das Ortsbild, insbesondere auch in Hinblick auf die Erhaltungs- und Gesamtanlagenschutzsatzung, nicht beeinträchtigen. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten.

Ziel bei einer Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre wäre die Sicherung des Bestandes, wahrscheinlich vor allem in Form der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. überbaubare Flächen) und der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften, um Gestaltungsmerkmale festzuschreiben.

Für den recht kleinen Bereich wird der Aufwand, einen Bebauungsplan mit Veränderungssperre anzufertigen, jedoch als nicht verhältnismäßig angesehen. Insbesondere mit den zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen der bestehenden Erhaltungssatzung, der Gesamtanlagenschutzsatzung und des Denkmalschutzes ist außerdem kein Planungserfordernis für dieses Areal vorhanden.

In den Bauantragsverfahren können die Möglichkeiten der Einflussnahme durch die bestehenden Instrumente genutzt und ein restriktiver Umgang mit der Beurteilung von Bauvorhaben vorgenommen werden.

Deshalb wird von einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und dem Erlass einer Veränderungssperre abgeraten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Belange von Menschen mit Behinderungen sind nicht besonders berührt. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wäre jedoch im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens 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:
SL 1		Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren Begründung: Ziel der Erhaltungssatzung und der Gesamtanlagenschutzsatzung ist der Erhalt der historisch gewachsenen, ortsbildtypischen Strukturen.
SL 2		Ziel/e: Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Begründung: Die städtebaulichen Qualitäten, welche von den ortsbildprägenden Strukturen ausgehen, sollen bei einer Entwicklung erhalten werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Erhaltungssatzung „Südlicher Adenauerplatz“, mit Rechtskraft vom 29.07.1993
02	Gesamtanlagenschutzsatzung Weststadt, mit Rechtskraft vom 26.04.2012