

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 125/2024/IV

Datum:
05.09.2024

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat III, Amt für Mobilität

Betreff:
Bauvorhaben Bergstraße 147

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen: | Handzeichen: |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Bauausschuss | 24.09.2024 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Gemeinderat | 17.10.2024 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zum Bauvorhaben Bergstraße 147 zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Zusammenfassung der Begründung:

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz stellt das Bauvorhaben Bergstraße 147 in planerischer und rechtlicher Hinsicht vor dem Hintergrund der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Handschuhsheim und § 34 BauGB dar.

Begründung:

Antrag SPD vom 17.06.2024:

„Die Verwaltung wird gebeten, in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses einen Sachstandsbericht über das Bauvorhaben auf dem Grundstück Bergstraße 147 zu geben und dabei insbesondere auf die Dimensionalität des Wohngebäudes sowie der geplanten Tiefgarage einzugehen. Darüber hinaus soll die Verwaltung eine Bewertung zur Erschließung der 12 Stellplätze durch die Steckelsgasse sowie der Einhaltung der Gestaltungssatzung der verschiedenen Baukörper vornehmen. Hierbei soll auch eine ausführliche Begründung dargelegt werden, warum für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erfolgen soll.“

1. Vorhabenbeschreibung:

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Bergstraße 147 ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und entlang der Steckelsgasse zwei Einfamilienhäuser, die im Erdgeschoss verbunden sind. Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Erschließung soll über die Steckelsgasse erfolgen. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden.

Aufgrund seiner Lage wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat am 27.02.2024 und am 04.06.2024 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hat folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Das Projekt hat sich insgesamt gut weiterentwickelt. Die drei Gebäude sind jetzt besser auf dem Grundstück positioniert, wodurch auch eine deutliche Qualitätsverbesserung in der Grundrissgestaltung erreicht werden konnte. Die beiden kleinen Gebäude in der Steckelsgasse haben jetzt einen größeren Abstand und sind durch einen eingeschossigen Sockel mit der Tiefgarageneinfahrt verbunden. Dadurch wird die kleinteiligere Gliederung im Anschluss an den Bestand noch deutlicher erlebbar. Der Abstand zur Traufe des Nachbarn sollte nochmal baurechtlich überprüft werden.

Die Dachbegrünung sollte in diesem Bereich „intensiv“ ausgebildet werden. Der öffentliche Treppenaufgang zur Bergstraße ist jetzt sehr gut mit dem Gebäude kombiniert. Lediglich der Vorbereich mit der zusätzlichen „Privattreppe“ sollte nochmal im Detail überprüft werden [...]. Die asymmetrischen Dachneigungen werden unterschiedlich diskutiert. Beim sogenannten Turmhaus an der Steckelsgasse ist die Entscheidung nachvollziehbar, obwohl hier die Lage und Integration der Aufzugsüberfahrt noch einmal überprüft werden sollte. Beim Gebäude an der Bergstraße erscheint der Grundriss des Obergeschosses im Zusammenhang mit der Dachneigung noch nicht ausgereift, da die Schlafzimmer eine Art Mansardgaube erhalten und der Balkon dadurch zum Teil sehr schmal ausgebildet werden muss.

Da die Fichte auf der Ecke nicht erhalten werden konnte, sollen an den vorgeschlagenen Stellen mindestens zwei neue Bäume von sehr guter Qualität und Höhe neu gepflanzt werden.

Bei der Einfahrt zur Tiefgarage sollte auf eine gute Funktionalität mit ausreichend Platz geachtet werden, da der zur Verfügung stehende Straßenraum sehr eng ist und auch die zusätzliche Verkehrsbelastung der Steckelsgasse in der Öffentlichkeit problematisch gesehen wird. Hier sollte mit dem Amt für Mobilität erörtert werden, wie die Belastung möglichst verträglich gestaltet werden kann.

Rechtliche Bewertung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Handschuhsheim. Im Übrigen gilt § 34 BauGB.

Abriss:

Der Bauherr hat einen Abrissantrag nach § 172 BauGB gestellt. Das Stadtplanungsamt stuft das Gebäude als nicht ortsbildprägend ein. Aufgrund der fehlenden Ortsbildprägung hat der Bauherr einen Anspruch darauf, das Gebäude abzureißen. Die Genehmigung für den Abriss des Gebäudes wurde am 02.08.2024 erteilt. Denn gemäß § 3 der Erhaltungssatzung darf die Genehmigung des Abbruchs nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Neubau:

Auf Grundlage von § 34 BauGB würde sich das Vorhaben nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen. In der näheren Umgebung gibt es vergleichbare First- und Traufhöhen und Baumassen.

Die Regelungen der Gestaltungssatzung wurden mangels Bauantrag nicht im Detail geprüft. Etwaige Abweichungen von der Satzung müssen vom Bauherrn beantragt werden.

2. Erschließung/Verkehrssicherheit:

Das Amt für Mobilität hat sich wie folgt geäußert:

Das Amt für Mobilität befürwortet grundsätzlich mehr Stellplatznachweise auf privater Fläche, da die Kraftfahrzeuge andernfalls verstärkt im öffentlichen Raum geparkt werden. In letzterem Fall werden die auf öffentlicher Fläche zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten weiter reduziert und es wäre zu erwarten, dass vermehrt verkehrsgefährdend und -behindernd geparkt wird. Das Amt für Mobilität erwartet bei dem Bauvorhaben in der Bergstraße 147 keinen außergewöhnlich hohen und gefährdenden Anstieg des Verkehrsaufkommens, da kein Gewerbe o.ä. vorgesehen ist, welche einen übermäßigen Besucherverkehr verursachen würde. An die bestehenden Verkehrsregelungen des verkehrsberuhigten Bereiches (Schrittgeschwindigkeit, Parken nur in gekennzeichneten Flächen, etc.) müssen sich auch die hinzukommenden Bewohner der Bergstraße 147 halten, so dass ein Verweilen und Spielen von Personen oder Kindern (mit gegenseitiger Rücksichtnahme) auf den Straßenflächen weiterhin möglich sein wird.

Im Weiteren: *Unsererseits bestehen keine generellen Einwände gegen die geplante Zufahrt über die Steckelsgasse. Geeignete Schleppkurven müssen vorab auf Funktionalität getestet werden. Ein eventuell kritischer Punkt sind die Sichtbeziehungen. Da die Steckelsgasse eine Steigung aufweist und durch das Brückenwerk ein hell-dunkel Unterschied entsteht, kann die Wahrnehmung anderer Verkehrsteilnehmer bei der Aus- bzw. Einfahrt beeinträchtigt sein.*

3. Der Bauherr hat zu dem eine Bauvoranfrage gestellt:

Frage 1:

Ist das aus den Plänen ersichtliche Bauvorhaben, bestehend aus 3 Wohngebäuden (Turmgassenhaus, Gassenhaus und Bergstraßenhaus) und einem Zwischenbau, bauplanungsrechtlich zulässig, wobei die beigefügten Pläne der Orientierung dienen und maßgeblich dabei die daraus ablesbaren Abmessungen der Gebäude sind?

Antwort siehe Ziffer 2 „Rechtliche Bewertung“.

Frage 2:

Ist das Bauvorhaben gemäß Ziffer 1 mit den Vorgaben der Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns von Handschuhsheim aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) vereinbar?

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Das Bergstraßengebäude liegt im Bereich B der Erhaltungssatzung. In diesem Gebiet gibt es Gebäude mit unterschiedlichen Höhen. Merkmal ist eine im Vergleich zum Bereich A geringere bauliche Dichte. Durch die Weiterentwicklung der Planung entspricht das Verhältnis von Freifläche zur bebauten Fläche dem Charakter des Gebiets.

Das Turmgassenhaus und das Gassenhaus liegen im Bereich F. Das Gebiet wird bestimmt durch eine kleinteilige und dichte Struktur. Der Gestaltungsbeirat sieht die Baukörperabmessungen des Turmgassenhauses als auch seinen übergeordneten räumlichen Bezug zum Bergstraßenhaus klar und harmonisch gestaltet. Das Gassenhaus wiederum entspricht den charakteristischen Merkmalen der Umgebung.

4. Kein Bauantrag:

Für das Vorhaben liegt noch kein Bauantrag vor. Die Beratung im Gestaltungsbeirat erfolgte auf Basis einer informellen Planung.

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: |
| St 1 | ... | Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren |
| | | Begründung: |
| | | ... |
| St 5 | | Ziel/ |
| ... | ... | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung |
| | | Begründung: |
| | | ... |
| | | Ziel/e: |
| ... | ... | ... |
| | | Begründung: |
| | | ... |
| 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten: | | |
| Keine (ggf. TEXT einfügen) | | |

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung: |
|---------|--|
| 01 | Zeichnerischer Teil (VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!) |
| 02 | Luftbildmontage (VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!) |
| 03 | Außen Ansicht Osten (VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!) |
| 04 | Außen Ansicht Süden (VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!) |
| 05 | Außen Ansicht Norden (VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!) |
| 06 | Außen Ansicht Westen (VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!) |
| 07 | Sachantrag der SPD-Fraktion vom 24.09.2024 |