

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Martinstraße/Markgrafenstraße,,
Gemarkung Heildelshelm
– Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.11.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Heildelshelm	17.11.2020	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	24.11.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Ursprüngliche Bebauungspläne (Ausschnitte)
- 2) Abgrenzung des Geltungsbereichs

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Martinstraße/Markgrafenstraße“ und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Zurückstellung solcher Bauvorhaben in dem Areal zu beantragen, deren Realisierung die städtebauliche Entwicklung in den zu klärenden Belangen vorwegnehmen würde.
3. Der Bebauungsplan ersetzt nach seinem Inkrafttreten die Bebauungspläne „Winterberg“ (12.07.1973) und „Winterberg Änderung“ (16.09.1974) in seinem Geltungsbereich.

I. Sachverhalt und Begründung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Winterberg“ und die nur kurze Zeit später erfolgte Bebauungsplanänderung „Winterberg Änderung“ aus den Jahren 1973 und 1974, verfolgten in erster Linie das Ziel, den Bereich zwischen dem historischen Siedlungskern von Heildelshelm und der Bundesstraße B35 als Neubaugebiet auszuweisen.

Die Bebauungsplanungen enthalten vor allem Festsetzungen, die der Schaffung von Bauplätzen in Form von Einzelhäusern (Einfamilien- und Doppelhäuser) und Reihenhäusern dienen. Daneben wurde eine Fläche für die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Der Anschluss des geplanten Neubaugebiets an den Bestand ist im Norden über die Martinstraße, die in die

Markgrafenstraße mündet, sowie im Süden über die Straße Posthohl vorgesehen, die in die Brettener Straße mündet. Im Nordosten, im Kreuzungsbereich Martinstraße/Markgrafenstraße wurden Teile des Bestandsgebiets in den Geltungsbereich aufgenommen und überplant. Vorgesehen gemäß Bebauungsplanungen wurde dort ein Laden in dem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich. Dafür wurde ein üppiges Baufenster in Verbindung mit einem großzügigen Rahmen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, die im Vergleich zum übrigen Bebauungsplangebiet große Spielräume für die konkrete Ausgestaltung von Bauvorhaben eröffnen.

Genau auf diesem Areal befand sich jahrzehntelang die Einzelhandelsfläche des Intersport - Sport Zimmermann, der gewissermaßen eine Institution für Sortimente aus dem Sport- und Freizeitbereich in Heidelberg, aber auch für die ganze Region darstellte und einen entsprechenden Bekanntheitsgrad aufwies. Das Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von etwa 1.000 m² und einem Flachdach nutzte die vorhandenen planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten dabei nicht aus, unterschied sich jedoch in seinem Erscheinungsbild stark von der umgebenden Bebauung (insb. dem Ortskern).

Anfang 2019 musste die Geschäftsaufgabe und Schließung der Ladenfläche verkündet werden. Das Grundstück wurde veräußert, blieb jedoch in Privatbesitz. Die Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung sind daher begrenzt und es ist nur die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage in Form der rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden, die den Planungs- und Gestaltungswillen der Stadt Bruchsal artikulieren. Dieser Planungswille aus dem Anfang der 70er Jahre bildet aus heutiger Sicht jedoch nicht mehr den zeitgemäßen Rahmen, um die Bebauung auf dem Areal im Bereich Martinstraße/Markgrafenstraße zu steuern. Aus städtebaulicher Sicht wird mit den dortigen Bebauungsvorgaben zu wenig Rücksicht auf die umgebende Bebauung genommen. So ist ein überdimensionierter Gebäudekomplex zu befürchten, der einen städtebaulichen Gestaltungsbruch zwischen der vorhandenen Einzelhausbebauung in südlicher Richtung und der dichten Bebauung zum Ortskern hin darstellt.

Im Kreuzungsbereich Martinstraße/Markgrafenstraße (Flst. Nr. 14057/1), welches früher als Parkplatz für den Sport Zimmermann diente, wurde jüngst ein Bauvorhaben zugelassen, das den Neubau einer Wohnanlage auf dem Eckgrundstück vorsieht. Durch mehrere Abstimmungen mit dem Bauherrn konnte eine aus städtebaulichen Gesichtspunkten zufriedenstellende Bebauungsvariante gefunden werden, die vorhandene Baufluchten weitgehend aufnimmt, den Straßenraum etwas vergrößert, geneigte Dächer aufweist und sich damit gestalterisch in die Umgebung einfügt, wenngleich mit der Bebauung eine hohe Dichte und Grundstücksausnutzung verbunden ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt, die dem gestalterischen Einfügen in den Bestand an der Markgrafenstraße dienlich waren. Das Bauvorhaben ist inzwischen nahezu fertiggestellt.

Nun wurde kürzlich eine Bauvoranfrage für das Grundstück des ehemaligen Gebäudes des Sport Zimmermann (Flst. Nr. 14057) eingereicht. Es sollte die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens geklärt werden, das zwei parallel zur Straße angeordnete Baukörper vorsieht, die jeweils drei Vollgeschosse und darüber ein zurückgesetztes Staffelgeschoss aufweisen. Das geplante Bauvorhaben ist auf Grundlage der Bebauungspläne „Winterberg“ und „Winterberg Änderung“ nicht zulässig und wurde abgelehnt. Es wurde mit der Planung allerdings deutlich, dass die vorhandenen Vorgaben für die Grundstücksnutzung und Bebauung nicht ausreichen, um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten. Es ist offensichtlich, dass das mit dem Bebauungsplan verbundene Planungsziel „Laden“ sich nur unzureichend in den Festsetzungen niedergeschlagen hat und nun Spielräume vorhanden sind und nun auch angedacht werden, die nicht im Einklang mit den Zielsetzungen stehen. Es ist zu befürchten, dass eine Bebauung realisiert werden soll, die stadtgestalterisch von der Umgebung isoliert und zu stark verdichtet geplant ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Martinstraße/Markgrafenstraße“ soll das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt werden, die ansprechende Lösungen für das Areal beinhaltet und einen Kompromiss zwischen der verdichteten Bebauung zum Ortskern und

der aufgelockerten Bebauung in südlicher und westlicher Richtung im weiteren Verlauf der Martinstraße beinhaltet. Es gilt einen harmonischen Übergang zu schaffen, der beide Bestandsbebauungen miteinander verbindet und dabei die nötige Rücksicht auf den unmittelbar angrenzenden Bestand walten lässt. In dem Zusammenhang soll mit der Bebauungsplanung auch die Frage nach möglichen Nutzungen für das Grundstück beantwortet werden. Mehrfach wurde in Heidelberg der Wunsch geäußert, dass neben einer reinen Wohnnutzung auch Einrichtungen der Daseinsfürsorge geschaffen werden. Die Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplans sollen Einfluss auf die räumliche Lage der baulichen Anlagen, auf die Höhe, auf die Dichte der Bebauung und auf die Gestaltung der künftigen Bauten beinhalten. Wie sich diese Belange in den Festsetzungen niederschlagen, gilt es im weiteren Planungsprozess zu klären.

Die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung in jedem Fall gegeben. Es haben sich dadurch neue Rahmenbedingungen ergeben, auf die planerisch Einfluss genommen werden soll, weil die bestehenden Regelungen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne aufgrund der Zielsetzung der Errichtung eines „Ladens“ (siehe Planeinschrieb im zeichnerischen Teil sowie innerhalb der textlichen Festsetzungen und Begründung die Bezeichnung „Ladengebiet“) obsolet geworden sind und zu große Spielräume für Nutzungen eröffnen, die nicht im Einklang mit der damaligen Zielsetzung stehen.

Das Bebauungsplanverfahren „Martinstraße/Markgrafenstraße“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 14057 und 14057/1. Die östlichen Teilbereiche dieser Grundstücke waren bislang nicht im Geltungsbereich der ursprünglichen Bebauungspläne „Winterberg“ und „Winterberg Änderung“ enthalten. Aufgrund des heutigen Grundstückszuschnitts und der erforderlichen Möglichkeit der Einflussnahme sollen diese Teile künftig Bestandteil des Bebauungsplans „Martinstraße/Markgrafenstraße“ werden. Die Größe des Geltungsbereichs wird damit etwa 3.900 m² betragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht die planungsrechtliche Möglichkeit, Bauvorhaben, die der Zielsetzung des neuen Bebauungsplans entgegenstehen und damit Zustände schaffen, die die weitere Planung erschweren, gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und damit die Planung zu sichern. Dies soll auf Grundlage der formulierten Zielsetzungen erfolgen.

Die neue Bebauungsplanung überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne „Winterberg“ und „Winterberg Änderung“ in Teilen des Geltungsbereichs. Die alten Festsetzungen treten zurück und werden durch die neuen Vorgaben ersetzt.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10 Stadtentwicklung, städtebauliche Planung

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits erschlossenen Bereichs im Siedlungsgefüge von Heidelberg. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin