

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Nördliches Neckarufer  
zwischen Karl-Theodor-Brücke und  
Bergstraße" Aufstellungsbeschluss**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	31.01.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	14.02.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	15.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Neuenheim und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Abgrenzung des Plangebiets Stand 15.09.2011

## A. 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	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren</p> <p><b>Begründung:</b> Das nördliche Neckarufer mit seiner Villenbebauung und den historischen Hanggärten, sowie dem Philosophenweg, der jährlich von mehr als 2 Mio. Touristen genutzt wird, stellt einen bedeutenden Stadt- und Landschaftsraum für Heidelberg dar. Diesen gilt es auch wegen der Sichtbeziehungen von Schloss und Altstadt zu bewahren.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
SL 9	+	<p>Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen</p> <p><b>Begründung:</b> Für Heidelberg als stark verdichtete Stadt ist es wichtig unbebaute Freiflächen zu sichern</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
UM 6	+	<p>Biotop- und Artenschutz unterstützen, Vielfalt der Landschaft erhalten und fördern</p> <p><b>Begründung:</b> Die Vielfalt des Hanges mit Streuobstwiesen, Weinreben usw. soll erhalten werden.</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

SL 13 - Dichtere Bauformen

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplan nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt.

## B. Begründung:

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt und des Neckars. Es erstreckt sich im Osten von der Karl-Theodor-Brücke (Alte Brücke) bis zur Bergstraße im Westen. Die südliche Abgrenzung bildet die Nordseite der Neuenheimer Landstraße. Im Norden wird es vom Waldrand oberhalb des Philosophenwegs begrenzt. Das Gebiet ist durch Villenbebauung und Hanggärten geprägt. Der Naturhaushalt und das Stadtbild haben an dieser Stelle eine herausragende Bedeutung für die Stadt Heidelberg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 32,5 ha.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel die städtebauliche Entwicklung der stadtbildprägenden Hanglagen des Neckartals durch Bebauungspläne zu ordnen. So wurde die Südseite des Neckars im Bereich des Stadtteils Schlierbach durch die Bebauungspläne „Schlierbach – Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“ (Rechtskraft 26.08.1998) und „Schlierbach – Bereich zwischen Rombachweg und Wolfsbrunnensteige“ (Rechtskraft

27.01.1999) planungsrechtlich gesichert. Auf der Nordseite des Neckars wurde der Bebauungsplan „Neuenheim – Nördliches Neckarufer, Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße bis Flurstück Nummer 6538/2“ (Rechtskraft 04.10.2001) erstellt. Der Bereich zwischen Schlangenweg und Brückenstraße ist derzeit noch unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beziehungsweise in Teilen Außenbereich nach § 35 BauGB. Es ist daher beabsichtigt, auch diesen Bereich über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

In der Sitzung des Bezirksbeirats Neuenheim am 17.05.2011 wurde intensiv die Frage diskutiert, inwieweit der betreffende Bereich über eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB unter Schutz gestellt werden kann; aktuell existiert der Antrag 0093/2011/AN der SPD vom 29.11.2011 für Neuenheim eine Erhaltungssatzung zu erlassen (siehe hierzu auch Informationsvorlage 0013/2012/IV). Da der betreffende Bereich zwischen Brückenstraße und Schlangenweg im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt Heidelberg“ (GASS) liegt, würde nach Auffassung der Verwaltung eine zusätzliche Erhaltungssatzung zu keiner weitergehenden Regelungstiefe gegenüber der GASS führen. Es wird daher vorgeschlagen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 wird der bereits bebaute Bereich als Wohnbaufläche und der nicht bebaute Bereich als Fläche zur Landschaftsentwicklung dargestellt.

Das Plangebiet wird im Model Räumliche Ordnung in 2 Bereiche gegliedert. Der bereits bebaute Bereich wird als Mischgebietsfläche mit der Schraffur „Bauflächen landschaftlicher Prägung“ dargestellt und der unbebaute Bereich als sonstige „Grün- und Freifläche“.

### **4. Kosten für die Planung**

Der Bebauungsplan soll im Stadtplanungsamt in Eigenarbeit erstellt werden, jedoch sind für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Landschaftsgutachten und eine artenschutzrechtliche Untersuchung unabdingbar. Hierfür wurde folgende Kostenschätzung aufgestellt:

- Landschaftsgutachten: 90.000 €
- Artenschutzgutachten: 17.500 €
- Schallgutachten: 3.000 €

Mittel hierfür sind im Haushalt 2012 des Amtes 61 nicht eingestellt. Die Kostendeckung erfolgt durch Mittel aus Projekten, die bislang nicht kostenwirksam geworden sind und aus den positiven Mittelüberträgen des Haushaltsjahres 2011.

gezeichnet

Bernd Stadel