

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 21. März 2012

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	Ö	<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

Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 31.01.2012

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 31.01.2012

1 **Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage 0030/2012/BV

Der Vorsitzende stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Der Plan zu diesem Tagesordnungspunkt ist im Sitzungssaal ausgehängt.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert anhand des Plans den Inhalt der Vorlage.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Schneider-Göbbert, Bezirksbeirätin Hamann, Bezirksbeirätin Diefenbach-Keita, Bezirksbeirätin Ernst, Bezirksbeirätin Kuder, Bezirksbeirat Hammer, Bezirksbeirat Niebel, Stadtteilvereinsvorsitzender Hug

Folgende Argumente und Fragen werden in der Diskussion vorgetragen:

- In welchem Punkt sei die Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) effektiver als eine Erhaltungssatzung?
- Man finde es gut, dass bestimmte Bereiche durch den Bebauungsplan schneller als mit einer Erhaltungssatzung geschützt werden können.
- Worin habe man die Notwendigkeit gesehen, gerade jetzt wieder einen Bebauungsplan für das genannte Gebiet aufstellen zu wollen?
- Es wird befürchtet, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Bebauung/Nachverdichtung, zum Beispiel im Philosophenweg, ermöglicht werde.

Nach der Meinung von Bezirksbeirat Hammer sollte man sich mit der Entscheidung noch Zeit lassen. Man könne sich in so kurzer Zeit keine richtige Meinung darüber bilden. Aus diesem Grund werde er dagegen stimmen.

Herr Rebel erklärt, dass bei einer Erhaltungssatzung im Wesentlichen der Gestaltwert aus städtebaulichen Gründen geschützt werde. Die Genehmigungspflicht nach einer Erhaltungssatzung entstehe nur bei Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen. Im Unterschied zu einer Erhaltungssatzung schütze die GASS das Gebiet vor allem aus historischen Gründen. Innerhalb der GASS seien daher alle Veränderungen, auch nicht bauliche, genehmigungspflichtig.

Bereits im Rahmen der letzten Haushaltsberatungen sei seitens des Gemeinderates der Wunsch auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Nördliches Neckarufer“ an die Verwaltung herangetragen worden. Städtebauliches Ziel sei es, die stadtbildprägenden Hanglagen des Neckartals planungsrechtlich zu sichern. Es solle nicht dazu führen zum Beispiel Bereiche des Philosophenweges zu bebauen. Ein Bebauungsplan, der eine Bebauung verhindert, sei jedoch nicht zulässig. Man müsse daher eine Struktur finden, die man städtebaulich erhalten möchte, zum Beispiel die Besonderheit der landschaftlichen Einbindung der Villenbebauung und der darüber liegenden Weingärten in die Hanglage.

Man müsse aber natürlich auch prüfen, ob es Grundstücke gebe, die städtebaulich geeignet seien, ein Gebäude zu errichten und diese dann als solche auch festsetzen. Zum Thema Verfahrensgeschwindigkeit rechnet Herr Rebel mit einer Dauer von mindestens zwei Jahren. Abschließend erläutert Herr Rebel nochmal die verschiedenen städtebaulichen Instrumente (Bebauungsplan, Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Sanierungssatzung, Gesamtanlagenschutzsatzung) und den Vorteil eines Bebauungsplanes gegenüber einer Erhaltungssatzung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim empfiehlt 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.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 6:1:3 Stimmen.

gezeichnet

Hans-Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 6 Nein 1 Enthaltung 3

Sitzung des Bauausschusses vom 14.02.2012

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 15.03.2012

Ergebnis: einstimmig beschlossen
Befangen 1

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>Begründung: 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>Ziel/e:</p>
SL 9	+	<p>Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen</p> <p>Begründung: Für Heidelberg als stark verdichtete Stadt ist es wichtig unbebaute Freiflächen zu sichern</p> <p>Ziel/e:</p>
UM 6	+	<p>Biotop- und Artenschutz unterstützen, Vielfalt der Landschaft erhalten und fördern</p> <p>Begründung: 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