

**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  
hier: Beschluss zum Erlass einer  
Veränderungssperre**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	19.02.2013	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	14.03.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuenheim - Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch zu erlassen*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan Abgrenzung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ und der Veränderungssperre, Plan vom 25.01.2013
A 02	Satzung über die Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“
A 03	Vorabzug des landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“, Stand Januar 2013
A 04	Anlagen 1 – 3 zur Drucksache: 0102/2012/BV
A 05	Anlagen 1 – 4 zur Drucksache: 0337/2012/BV
A 06	Anlagen 1 – 4 zur Drucksache: 0339/2012/BV
	<b>Die Anlagen A 04, A 05 und A 06 stehen im Gremieninformationssystem zur Verfügung</b>

## 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 Bebauungsplans nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt.

## B. Begründung:

Am 15.03.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ beschlossen.

### 1. Begründung für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans

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 der Altstadt durch die Bebauungspläne „Altstadt – Bereich Neue Schloßstraße/ Graimbergweg“ (Rechtskraft 11.02.1998) und „Altstadt – Bereich Neue Schloßstraße/ Graimbergweg Teilbereich Unter der Schanz – Klingenteichstraße“ (Rechtskraft 08.12.1999), und 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; es gab den 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 wurde daher vorgeschlagen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Gemeinderat folgte dem Vorschlag und beschloss in seiner Sitzung am 15.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ergibt sich aus § 1 Abs.6 Nr.5 Baugesetzbuch. Unter dem Punkt heißt es, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan die Ziele des Stadtteilrahmenplans Neuenheim (Teil I „Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung“ aus dem Jahr 1995 und Teil II „Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge“ aus dem Jahr 2002) weiter verfolgt. Zum Einen wird im Stadtteilrahmenplan die Forderung nach Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen und Satzungen zum Schutz des Gebietscharakters formuliert und zum Anderen wird im Stadtteilrahmenplan Neuenheim beschrieben, dass die Hangbereiche ohne Nachverdichtungspotential sind, und dass analog zum Bebauungsplan „Neuenheim - Nördliches Neckarufer - Bereich östlich des Schlangenwegs und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße bis einschließlich Flst.-Nr. 6538/2“ bei dem hiesigen Verfahren nur in geringem Maß Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten eröffnet werden sollen.

Entsprechend dieser Forderung werden im Stadtteilrahmenplan die bislang unbebauten Grundstücke als Bereiche zur Sicherung der Hanggärten (Kulturlandschaftspflege) dargestellt.

## **2. Verfahrensstand und Rechtslage**

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Vorentwurfsphase. Im April 2012 wurde ein Bauantrag im Planungsgebiet gemäß § 15 Baugesetzbuch für die Dauer von einem Jahr zurückgestellt. Die Zurückstellung erfolgte, da zu befürchten war, dass durch das Vorhaben die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

In der Zwischenzeit wurde die Planung der zurückgestellten Bauvoranfrage verändert und neu zur Beurteilung eingereicht, diese Bauvoranfrage wurde ebenfalls gemäß § 15 Baugesetzbuch zurückgestellt. Zeitgleich zu der Zurückstellung der veränderten Bauvoranfrage, wurde ein weiteres Baugesuch im Planungsgebiet zurückgestellt.

### **3. Begründung für den Erlass einer Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung muss eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch erlassen werden. Ohne Veränderungssperre müssten die beiden zurückgestellten Vorhaben nach Ablauf der 12 Monatsfrist genehmigt werden und die Planung würde wesentlich erschwert oder unmöglich werden.

Die Begründung, weshalb durch die Genehmigung der beiden Baugesuche die Planung wesentlich erschwert beziehungsweise unmöglich gemacht wird, ergibt sich aus dem Gutachten die für die Erstellung des Bebauungsplans angefertigt worden sind. Zum Einen in dem landschaftsplanerischen Gutachten des Büros [bierbaum.aichele.landschaftsarchitekten](http://www.bierbaum.aichele.de) aus Mainz und zum Anderen in dem Aufsatz „Zur kulturgeschichtlichen Bedeutung des nördlichen Neckarufers“ von Herrn Michael Buselmeier. Der für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ verfasste Artikel ist Bestandteil des landschaftsplanerischen Gutachtens geworden. Das landschaftsplanerische Gutachten ist zum jetzigen Stand des Verfahrens noch nicht abgeschlossen, enthält aber bereits die wesentlichen Aussagen über das Plangebiet. Der Vorentwurf des Landschaftsgutachtens ist als Anlage angefügt. In beiden Texten wird die Bedeutung des Plangebiets für die Stadt Heidelberg in den Bereichen Stadt- und Landschaftsbild, kulturhistorische Bedeutung und Arten- und Biotopschutz verdeutlicht. Einige essentielle Aussagen des Landschaftsgutachtens sind im Folgenden zusammengefasst.

Der Süd- und Westhang des Heiligenbergs sind wichtige Teile des Heidelberger Stadt- und Landschaftsbildes. Im Rahmen einer Entscheidung über die weitere städtebauliche Entwicklung des Raumes steht der Erhalt des kulturellen Erbes einer möglichen baulichen Nachverdichtung in zentrumsnaher Lage entgegen.

Die Unterschutzstellung des gesamten Bereichs gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz als Gesamtanlage „Alt Heidelberg“ weist hier den Weg in Richtung Erhalt des kulturellen Erbes. Die Würdigung des „Alten“ trägt wesentlich dazu bei, dass auch der romantische Mythos Heidelbergs gewahrt wird.

Die Erhaltung des historischen Stadt- und Landschaftsbildes am West- und Südhang des Heiligenberges ist als oberstes Ziel der weiteren städtebaulichen Entwicklung einzustufen. In diesem Zusammenhang wird im Landschaftsgutachten klar formuliert, dass von einer Nachverdichtung der weitständigen Villenbebauung abzuraten ist.

Herr Michael Buselmeier verdeutlicht die kulturhistorische Bedeutung in seinem Aufsatz nicht nur anhand der Bauten, sondern auch über die Persönlichkeiten die den Bereich geprägt haben.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde auch Kontakt zum Stadtteilverein Neuenheim gesucht. In den Gesprächen und auch im Schriftverkehr wurden Anregungen zur Gebietsentwicklung eingebracht.

Unabhängig voneinander betrachten Gutachter und auch Vertreter der Bürgerschaft (Stadtteilverein Neuenheim) das Stadtbild als wichtigen Bestandteil Heidelbergs. Ebenso sind Befürchtungen erkennbar, dass die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans, durch Veränderungen im Plangebiet während der Aufstellungsphase, gefährdet sind.

gezeichnet

Bernd Stadel