

Verfahren

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 15.03.2012 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2012 im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2 Erlass einer Veränderungssperre

Am 14.03.2013 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in öffentlicher Sitzung gemäß §§ 14-16 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Erlass einer Veränderungssperre als Satzung zur Sicherung der Planung beschlossen. Der Beschluss über die Veränderungssperre wurde ortsüblich am 20.03.2013 im „stadtblatt“ bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am 26.06.2013 im „stadtblatt“. Am 18.07.2013 erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung im Seniorenzentrum Neuenheim, Uferstraße 12, 69120 Heidelberg. Der Öffentlichkeit wurde darüber hinaus im Zeitraum vom 04.07.2013 bis 02.08.2013 die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen und zur Abgabe von Anregungen im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg sowie im Internet unter www.heidelberg.de eingeräumt.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung und den schriftlich eingegangenen Äußerungen wurden planungsrelevante Punkte geäußert, die anschließend aufgeführt sind und wie mit ihnen im Bebauungsplanentwurf umgegangen wurde.

- Das Nachverdichtungspotential wurde von einem Teil der Bürgerschaft verneint und von einem anderen Teil als durchaus vorhanden gesehen, wenn auch nur in einem sehr geringen Maße. Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsgutachten fanden Einzeluntersuchungen auf ausgewählten Flurstücken statt, hierzu gehörten auch die Grundstücke, auf denen von einem Teil der Bürgerschaft Nachverdichtungspotential gesehen wird. Nicht in den Untersuchungen enthalten waren die Grundstücke der Universität.

Das Ergebnis der Einzeluntersuchungen war, dass eine maßvolle Nachverdichtung das Gebiet aus Sicht des Landschaftsbildes und der Ökologie nicht beeinträchtigen würde, auch wenn die Gebäude von diversen Stellen wahrnehmbar wären. Zur Illustration wurden im Stadtplanungsamt Fotomontagen angefertigt um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu bewerten. Hierbei ist anzumerken, dass es sich beim Philosophenweg 9 um ein Vorhaben gemäß einer rechtskräftigen Baugenehmigung handelt und beim Philosophenweg 20 um ein bereits geplantes Vorhaben, sodass hier konkrete Gebäude dargestellt werden. Bei den Gebäuden der Universität handelt es sich jedoch nur um eine Visualisierung einer maximal mögliche Kubatur.



Abb. 1 Neues Gebäude am Philosophenweg 9
Quelle: Stadtplanungsamt Hintergrund: googlemaps



Abb. 2 Neues Gebäude am Philosophenweg 19
Quelle: Stadtplanungsamt Hintergrund: googlemaps



Abb. 1 Neues Gebäude am Philosophenweg 20
Quelle: Stadtplanungsamt Hintergrund: googlemaps



Abb. 2 Neues Gebäude Albert-Ueberle-Straße 3-5
Quelle: Stadtplanungsamt Hintergrund: googlemaps

Aufgrund der im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzten Festsetzung, dass lediglich zwei Wohneinheiten pro Gebäude an der Albert-Ueberle-Straße, dem Philosophen- und Schweizerweg zulässig sind, bleibt trotz der neuen Baufenster das städtebauliche Merkmal der geringen Bevölkerungsdichte in diesem Gebiet erhalten. Die Infrastruktur kann die mögliche Mehrzahl an Bewohnern durch die neuen Baufenster aufnehmen.

- Die textliche Festsetzung (TF2) für das Heidelberg College (HC) an der Neuenheimer Landstraße 24 und 26 wurde dahingehend hinterfragt, ob es hier nicht möglich wäre, auch ein allgemeines Wohngebiet (WA) wie für den anderen Standort des HC an der Neuenheimer Landstraße 16 festzusetzen.
Dies wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt, da der Fortbestand des HC durch die textliche Festsetzung gewährleistet ist. Bei dem zweiten Standort des HC an der Neuenheimer Landstraße handelt es sich um eine andere städtebauliche Situation mit der Nähe zur Karl-Theodor-Brücke und dem für Freizeitnutzungen vorgesehenen Neckarvorland. Durch eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet an der Neuenheimer Landstraße 24 und 26 könnten sich hier auch Nutzungen ansiedeln, die städtebaulich nicht gewünscht sind.
- Die örtliche Bauvorschrift Solaranlagen lediglich ausnahmsweise in Form und Farbe von Dachziegeln zu zulassen wurde als zu weitgehend beurteilt.
Dieser Auffassung wurde gefolgt und die Bauvorschrift an die Vorschriften der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) angepasst, nach der Solaranlagen ausnahmsweise zulässig sind, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Hinweise zur Plandarstellung hinsichtlich Grundstücksziehungen, Denkmalschutz oder die zu dem Zeitpunkt noch fehlenden Höhenangaben wurden in die Planung übernommen.
- Weitere Punkte, die angesprochen wurden, die jedoch mit dem Bebauungsplan nicht geregelt werden können, waren die Illumination der Gärten, ein Vorziehen der Sperrung für Autofahrer am Philosophenweg und ein Segway Verbot auf selbigem.

4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 02.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung: Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, IHK – Rhein-Neckar und der Abwasserzweckverband Heidelberg.

- Vom Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden Hinweise zu Eingriffen in das Hanggleichgewicht und zu Erdbohrungen gegeben und in die Planung aufgenommen. Folgende Hinweise des Regierungspräsidiums wurden zur Kenntnis genommen:
 - Im Plangebiet stehen unter Auffüllungen und quartären Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Buntsandsteins an, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Das Gebiet wird von mehreren tektonischen Störungen durchzogen, an denen das Festgestein zerrüttet sein kann.
 - Auf das in den Planunterlagen ausgewiesene Rutschungsgebiet wird besonders hingewiesen.
 - Für sonstige geotechnische Fragen im Zuge der weiteren Planung wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Vom Kurpfälzischen Museum wurde ein Hinweis zu Erdarbeiten im Plangebiet aufgenommen.
- Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. – Arbeitskreis Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar (LNV) begrüßte in gemeinsamer Stellungnahme mit dem Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. – Kreisgruppe Heidelberg (BUND) die Ziele des Bebauungsplans, sprach sich jedoch gegen die Variante mit einem neuen Baufenster aus, da diese nicht den Zielen des Bebauungsplans entsprechen würde. Dies wurde nicht berücksichtigt (Vgl. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).
- Die Untere Baurechtsbehörde äußerte folgende Punkte:
 - Sie wies auf das bestehende Wohngebäude in 2. Baureihe auf dem Flurstück 6281/1 hin, welches kein Baufenster erhalten hatte. Dieses Gebäude soll auch weiterhin kein Baufenster erhalten, da es in dieser Lage das einzige Gebäude in 2. Baureihe ist und diese Entwicklung städtebaulich nicht erwünscht ist. Das Gebäude besitzt jedoch Bestandschutz und kann in diesem Rahmen auch zukünftig ertüchtigt werden.
 - An diversen Stellen werden die Größen der Baufenster hinterfragt. In der Fortschreibung der Planung wurden die Baugrenzen bei Kulturdenkmälern auf die Hauskante festgesetzt, da davon ausgegangen wird, dass die Kulturdenkmäler erhalten bleiben und in ihrer Kubatur nicht durch Anbauten gestört werden sollen. Die als zu groß erachteten Baufenster an der Neuenheimer Landstraße sollen erhalten bleiben, da die Neuenheimer Landstraße sich bereits historisch durch sehr große Grundrisse auszeichnet.
 - Es wird angeregt für die Werkstattgebäude der Universität Baufenster festzusetzen. Da es sich um Bestandsgebäude handelt, und sie durch ihre Nutzung auch als Hauptgebäude gewertet werden können, wurde dieser

- Anregung gefolgt. Um die städtebauliche Situation zu verbessern wurde in Abstimmung mit der Universität an der Albert-Ueberle-Straße 3-5 für das Werkstattgebäude ein Baufenster festgesetzt, das kleiner als der Bestand ist.
- Weiter wird angeregt eine Folgenutzung für die universitären Gebäude festzusetzen. Dies wird nicht berücksichtigt, Ziel ist es die Universität im Gebiet zu halten, somit würde eine Folgenutzung den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.
 - Eine gastronomische Nutzung in der Eichendorffanlage wird kritisch gesehen. Dies wird berücksichtigt, da der Stellplatznachweis nicht erbracht werden könnte, jedoch wird weiterhin dem Kiosk Entwicklungspotential zugesprochen.
 - Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Flachdächern wird hinterfragt. Dies wird teilweise berücksichtigt, in dem die Ausnahme durch den Zusatz „die Ausnahme muss sich aus dem historischen Kontext ergeben“ konkretisiert wird.
 - Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als nicht weitreichend genug gesehen, den Wünschen wird entsprochen.
- Die Unteren Naturschutzbehörden regten an, da Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig sind, die Festsetzung zur Dachbegrünung zu streichen. Ebenso wurde angeregt aufgrund der Hangrutschung die Forderung nach wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Wege und Stellplätze zu streichen, Werbeanlagen im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich auszuschließen und einen Hinweis zur teilweise bereits vorhandenen Fernwärme aufzunehmen. Alle diese Punkte wurden berücksichtigt. Folgender Hinweis zum Hochwasser wurde zur Kenntnis genommen:
 - Es wird hingewiesen, dass der Bereich zwischen Brückenkopfstraße, Uferstraße und Bergstraße in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz bzw. hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Wassergesetz Baden-Württemberg liegt. Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen sind entsprechende Vorgaben zu beachten.
 - Das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 – Wirtschaft, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen regte an, bei den Kulturdenkmälern Baulinien statt Baugrenzen festzusetzen und diese exakt auf der Hauskante festzusetzen. Dies wurde teilweise übernommen, die Baugrenzen wurden bei den Kulturdenkmälern auf der Hauskante festgesetzt, jedoch wurden keine Baulinien gewählt, um für den Fall, dass ein Kulturdenkmal abgängig sein sollte, keinen rekonstruktiven Neubau zu erhalten, sondern lediglich die Kubatur wieder herzustellen.

Bei den Gebäuden Neuenheimer Landstraße 78 und 80 wurden Baulinien gefordert. Bei der Neuenheimer Landstraße 78 wurden analog zum Rest des Gebiets Baugrenzen auf der Hauskante bei Kulturdenkmälern festgesetzt. Bei der Neuenheimer Landstraße 80 existiert ein positiver Bauvorbescheid für einen Abriss und Neubau, dem auch vom Regierungspräsidium Karlsruhe zugestimmt wurde. Daher konnte dieser Forderung nicht entsprochen werden.
 - Das Universitätsbauamt brachte diverse Punkte vor, denen entsprochen wurde. So wurde die Albert-Ueberle-Straße 2 ebenfalls als Sondergebiet (SO) festgesetzt, die Werkstattgebäude an der Albert-Ueberle-Straße 3-5 und am Philosophenweg 12 und die ehemalige, mittlerweile universitär genutzte, Garage am Philosophenweg 16 erhalten Baufenster. Weitere Punkte, die von der Universität angesprochen wurden, konnten nicht oder nur teilweise in der Planung berücksichtigt werden, woraufhin Abstimmungsgespräche stattfanden in denen einvernehmliche Lösungen gefunden

wurden. Zu diesen Punkten zählte die Folgenutzung der Universitätsgebäude als Wohnraum, Erweiterungsmöglichkeiten auf den Universitätsgrundstücken und der Wunsch nach Zulässigkeit von Hausmeister- und Gästewohnungen. Eine Folgenutzung für die Sondergebiete wird nicht festgesetzt. Für den Fall, dass die Universität die Gebäude im Plangebiet aufgibt, wird für eine Folgenutzung ein Planänderungsverfahren durchzuführen sein (Vgl. Stellungnahme Untere Baurechtsbehörde). Eine Erweiterungsmöglichkeit wird der Universität am Philosophenweg 19 gewährt und es wird eine alternative Entwicklungsmöglichkeit zum Werkstattgebäude an der Albert-Ueberle-Straße 3-5 festgesetzt (Vgl. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Dem Wunsch nach Hausmeister- und Gästewohnungen wird teilweise entsprochen, so werden im Physikalischen Institut und der Villa Bergius eine Hausmeisterwohnung zugelassen.

5 Erneute Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan, die sich durch die erstmalige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden ergeben haben, erneut durchgeführt. Die Nachverdichtung war in der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein gewichtiges Thema, sodass aufgrund der neu hinzugekommenen Baufelder eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung als notwendig erachtet wurde.

Die Informationsveranstaltung erfolgte am 13.11.2013 im Seniorenzentrum Neuenheim, Uferstraße 12, 69120 Heidelberg nach ortsüblicher Bekanntmachung im „stadtblatt“ am 06.11.2013. Darüber hinaus bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit die Unterlagen im Stadtplanungsamt, Emil-Meier-Straße 16, 69115 Heidelberg und im Internet unter www.heidelberg.de vom 13.11.2013 bis zum 22.11.2013 einzusehen und Anregungen zur Planung zu äußern.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung und den schriftlich eingegangenen Äußerungen wurden planungsrelevanten Punkte geäußert, die anschließend aufgeführt sind und wie mit ihnen im Bebauungsplanentwurf umgegangen wurde

- Es wurde angeregt an der Bergstraße 20 und am Philosophenweg 20 von der Festsetzung der Baugrenze auf der Hauskante bei Kulturdenkmälern, wie es in der frühzeitigen Behördenbeteiligung von der Oberen Denkmalschutzbehörde empfohlen wurde, abzuweichen. An der Bergstraße 20 wurde bereits minimal von der Empfehlung abgewichen, da ein kleines Hintergebäude existiert, und dieses im Sinne der Grundstücksausnutzung dem Kulturdenkmal zugeschlagen wurde. Eine weitere Abweichung wäre aufgrund der geringen Grundstücksausnutzung, im Vergleich zu den Nachbargrundstücken denkbar gewesen, jedoch konnte hier aus städtebaulicher Sicht nicht entsprochen werden. Ein Anbau an das Gebäude müsste die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) einhalten. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 10m würde eine Baufläche von ca. 5m entstehen, dies wird in dieser städtebaulichen Situation als zu gering bewertet, daher kann diesem Wunsch nicht entsprochen werden. Beim Philosophenweg 20 ist eine andere Situation vorzufinden. Gemäß § 1 Abs.7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Eigentümer des Flurstücks haben bereits aufgrund des neuen

Baufensters stark von der Planung profitiert, sodass eine weitere Bevorzugung durch die Erweiterung dem Grundsatz einer gerechten Planung widersprechen würde.

- Es wurde darauf hingewiesen, dass an der Bergstraße 22 das Baufenster kleiner als der Bestand festgesetzt wurde. Dies wird im Entwurf berücksichtigt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass konkret geplant ist das Dach anzuheben, was aber mit der Höhenfestsetzung nicht realisierbar ist. Da davon auszugehen ist, dass durch das neue Dach die Lärmbelastung durch die Schreinerei für die Nachbarschaft minimiert wird, wird dieser Anregung entsprochen.
- Es wurde hingewiesen, dass die Begrenzung der Dachgauben auf 1/3 der Dachbreite kritisch gesehen wird. Daher wird vorgeschlagen die örtliche Bauvorschrift durch folgenden Satz zu ergänzen: Wenn die historischen Vorbilder der Gauben mehr als ein 1/3 der Dachbreite ausmachten, sollen diese Breite weiterhin ausnahmsweise zulässig sein.

Diesem wird in ähnlicher Form entsprochen, die örtliche Bauvorschrift wird wie folgt ergänzt: Ausnahmsweise darf im Einzelfall bei historischen Rekonstruktionen das 1/3 der Dachbreite überschritten werden.

- Es wird vorgeschlagen keine Traufhöhen, sondern lediglich Firsthöhen festzusetzen. Das Gebiet zeichnet sich größtenteils durch eine sehr heterogene historisch gewachsene Dachlandschaft aus, die auch zukünftig erhalten bleiben soll. Die Kubatur der Gebäude wird stark durch die Traufe bestimmt, die vorhandene Kubatur zu erhalten ist ein Grundzug der Planung, daher kann dieser Anregung nicht entsprochen werden.
- Es wird angeregt dem westlichen Gebäude auf dem Baufeld WR 67 dieselbe Höhe zuzusprechen wie dem Nachbargebäude auf dem Baufeld WR 66. Dem wird gefolgt.
- Das Gärtnerhaus im Baufeld WR67 soll ebenfalls ein Baufenster erhalten, da es als Wohnhaus genutzt wird. Diesem Hinweis wird gefolgt. Um 2 getrennte Bauwerke zu erhalten und das Kulturdenkmal in seiner Aussagefähigkeit nicht zu stören, wird das westliche Baufenster etwas verkleinert.
- Es wird, zumindest für die Neuenheimer Landstraße, angeregt die maximale Garagenzufahrtbreite von 3m auf 5m zu erhöhen, um verkehrssicher ein- und ausfahren zu können.

Diesem Hinweis wird nicht entsprochen. Nach hiesiger Auffassung sind 3m ausreichend um sicher in eine Garage ein- oder auszufahren und durch breitere Garageneinfahrten würden die ortsbildprägenden Sandsteinmauern weiter geöffnet werden, was zu einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbilds führen würde, welches eines der Grundzüge der Planung ist.

- Das Thema Lichtverschmutzung wird erneut aufgegriffen. Es existieren keine rechtlichen Grundlagen um zu dieser Thematik etwas im Bebauungsplan zu regeln.

Im Nachgang zur erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung fragte ein Eigentümer, ob es möglich wäre einen unterirdischen Schrägaufzug als barrierefreien Zugang zu bauen, da auf seinem Grundstück die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Pflanzen und Gewässern“ getroffen werden soll. Diese Festsetzung war im Plan enthalten um den im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Grünflächen Rechnung zu zollen. Die Anfrage wurde zum Anlass genommen, diese Festsetzung erneut zu überprüfen. Sowohl aus landschaftsplanerischer Sicht, es existieren keine besonders schützenswerten Grünbestände auf den Flächen, als auch aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der Bebauungsplan ist auch ohne diese

Festsetzung aus dem FNP entwickelt, wird diese Festsetzung daher für den Entwurf ersatzlos gestrichen.