

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses vom 18.03.2014**

nicht öffentliche Sitzung

- 1 **Bebauungsplan Neuenheim - Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße und örtliche Bauvorschriften
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung
Beschlussvorlage 0036/2014/BV**

Inhalt der Verhandlung:

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängt ein Plan aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und erteilt Herrn Rudolf vom Stadtplanungsamt das Wort. Herr Rudolf erläutert anhand einer Präsentation die Kernpunkte des Bebauungsplanentwurfs. Insbesondere weist er darauf hin, dass der Bebauungsplan, wie vom Gemeinderat gefordert, bestandsorientiert erarbeitet wurde. Einige wenige zusätzliche Baufelder seien ausgewiesen worden, wo entweder durch eine positiv beschiedene Bauvoranfrage Baurecht bestehe, oder eine sinnvolle Erweiterung möglich sei, zum Beispiel durch Aufstockung eines eingeschossigen Anbaus.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Gund, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Emer, Stadtrat Jakob

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Bei denkmalgeschützten Gebäuden sei die Baugrenze auf die Hauskante gesetzt worden. Eine Erweiterung von Wohnraum sei nicht möglich. Auch eine Herstellung von Barrierefreiheit sei nicht möglich. Könne hier nicht ein 2 Meter-Streifen gesetzt werden?
- Kritisch gesehen werde die Festlegung der höchstens zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Gebäude in der Albert-Überle- und der Schweitzerstraße. Dies verhindere zum Beispiel auch den Ausbau von Wohnungen für Kinder.
- Es sei mit Klagen zu rechnen.
- Es werde offenbar in diesem Bereich viel gegrillt, sei die Festsetzung einer Grillhütte in der Eichendorffanlage passend?
- Die Erweiterung des Kiosks und die Errichtung einer ganzjährig zugänglichen Toilettenanlage werde begrüßt.
- Man habe den Eindruck, der Bebauungsplan sei mit heißer Nadel gestrickt.
- Die in der Hanglage gelegenen Gärten müssten gepflegt werden, dies erfolge derzeit mit teilweise großem Aufwand von den Eigentümern zum Nutzen aller.
- Die Eigentümer würden zu stark in ihren Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt.
- Seien die Vorschläge des Landschaftsgutachtens realistisch umsetzbar?
- Der Philosophenweg sei eine Aussichtsterrasse. Wildwuchs müsse beseitigt werden. Ziegen könnten zur Landschaftspflege eingesetzt werden.

- In der Neuenheimer Landstraße sei studentisches Wohnen nicht mehr möglich.
- Man habe den Eindruck, gegenüber der Universität sei man bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten großzügig, gegenüber privaten Eigentümern strenger.
- Sei es möglich, die Baufenster entlang des Neckars zu verkleinern?
- Der Bebauungsplanentwurf wäge Interessen ab; er sei ausgewogen. Zum Erhalt des Stadtbildes seien Beschränkungen notwendig.
- Bestehe für das „Heidelberg Collage“ die Möglichkeit einer Erweiterung?

Herr Rudolf erläutert, dass im Vorentwurf zum Bebauungsplan ein kleiner Radius um die Gebäude herum für kleinere Anbauten vorgesehen war. Die obere Denkmalbehörde, das Regierungspräsidium Karlsruhe, habe jedoch die Festsetzung einer Baulinie auf den Hauskanten gefordert. Im Bebauungsplanentwurf sei nun die Forderung der oberen Denkmalbehörde teilweise berücksichtigt worden, indem Baugrenzen auf den Hauskanten festgesetzt wurden. Die Festsetzung einer Baugrenze biete den Vorteil, dass nach Abbruch, die Errichtung eines Gebäudes mit optimierter Kubatur innerhalb der Baugrenzen möglich sei. Bei der Festsetzung einer Baulinie sei dagegen nur eine Rekonstruktion des Gebäudes möglich.

Herr Rudolf führt weiter aus, dass der Charakter des Plangebietes ein „Villengebiet“ sei. Es zeichne sich durch wenige Einwohner je Quadratmeter Wohnfläche aus. Geschosswohnungsbau sei in diesem Viertel städtebaulich nicht erwünscht. Das Villengebiet solle geschützt werden. Aufgrund der vorhandenen geringen Infrastruktur sei eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude notwendig. Die Erweiterungsmöglichkeiten hielten sich bezüglich Universität und privaten Eigentümern die Waage.

Die Grillhütte in der Eichendorffanlage sei bereits vorhanden. Es gehe bei der Festsetzung im Bebauungsplan darum, diese auch zukünftig zu erhalten. Eine ganzjährig zugängliche Toilettenanlage sei notwendig. Der Kiosk solle eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten.

Die Baumschutzsatzung werde für den Hangbereich außer Kraft gesetzt, um eine entsprechende Landschaftspflege sinnvoll durchführen zu können. Die Pflege der privaten Grundstücke obliege den jeweiligen Eigentümern, so dass von Seiten der Stadt Heidelberg lediglich Anregungen bezüglich der Grundstückspflege gegeben werden könnten. Im Bereich der Eichendorffanlage werde das städtische Landschafts- und Forstamt die Pflege übernehmen. Vor wenigen Jahren seien bereits Ziegen zur Landschaftspflege eingesetzt worden, diese hatten jedoch die Trockenmauern stark beschädigt.

Bezüglich des Heidelberg Collage gelte für die denkmalgeschützten Gebäude die Festsetzung der Baugrenze auf der Hauskante; für die nicht denkmalgeschützten Gebäude bestehe Entwicklungsspielraum. Für den Bereich des Heidelberg Collage sei ein reines Wohngebiet festgesetzt, mit der zusätzlichen Zulassung der Schule. Durch die Sonderzulassung sei die Schule auch in Zukunft zulässig.

Herr Rudolf führt weiter aus, dass eine Verkleinerung der Baufelder entlang des Neckars nicht empfehlenswert sei. Historisch seien die Baufenster an dieser Stelle sehr groß. Sofern Gebäude abgängig seien, bestehe die Gefahr, dass bei einer Verkleinerung der Baufelder große Lücken im Hang entstünden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel verdeutlicht, dass der Bebauungsplan sehr fundiert erarbeitet worden und mit Gutachten hinterlegt sei. Des Weiteren seien 2 Bürgerveranstaltungen durchgeführt worden. Klar sei, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Eigentümer im Planbereich eingeschränkt würden. Dies sei auch bei jedem anderen Bebauungsplan, zum Beispiel in der Bahnstadt der Fall. Bezüglich der Möglichkeit, barrierefreie Zugänge an denkmalgeschützten Gebäuden zu schaffen, erklärt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Fahrstühle, auch bei einer Festlegung der Baugrenze auf der Hauskante, angebaut werden könnten. Dies sei rechtlich

zulässig. Die Befürchtung, die denkmalgeschützten Gebäude könnten keinen barrierefreien Zugang erhalten, sei demnach unbegründet. Die Festlegung auf 2 Wohnungen je Haus gelte in der Neuenheimer Landstraße nicht, sodass die Nutzung für studentisches Wohnen nicht eingeschränkt sei. Es gelte im Übrigen Bestandsschutz.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel führt weiter aus, dass in den letzten Jahren eine Villa nach der anderen verkauft und unter Ausnutzung des baurechtlich Möglichen ersetzt worden sei. Es sei zu befürchten, dass sich dies fortsetze, die Villen innerhalb der nächsten Jahrzehnte völlig verschwänden. Dies sei Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewesen. Der Bebauungsplan sei auch zur Schaffung von Rechtssicherheit wichtig.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften „Neuenheim - Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.12.2013.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen, Anwendung der Baumschutzsatzung in den Wohn- und Sondergebieten, die Besonderheiten der Geotechnik im Plangebiet, die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu wasserdurchlässigen Stellplätzen, die örtliche Bauvorschrift zu Solaranlagen, sowie das Landschaftsbild.*
- 3. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.12.2013 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu und beschließt deren öffentliche Auslegung.*

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 9 Nein 2 Enthaltung 1

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand 28.10.2013
A 02	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 28.10.2013
A 03	Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen
A 04	Bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen
A 05	Landschaftsplanerisches Gutachten Teil 1 vom Landschaftsarchitekturbüro bierbaum.aichele aus Mainz, Stand 16. Dezember 2013
A 06	Landschaftsplanerisches Gutachten Teil 2 vom Landschaftsarchitekturbüro bierbaum.aichele aus Mainz, Stand 16. Dezember 2013