

Stadt Heidelberg

Erste Ergänzung zur Drucksache:
0113/2015/IV

Datum:
21.09.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:
**Prüfung für eine Erhaltungs- und Grünflächensatzung für
den Bereich Neuenheim Berg**

Erste Ergänzung zur Drucksache: 0113/2015/IV

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:
Bezirksbeirat Neuenheim	06.10.2015	Ö

Zusammenfassung der Information:

Der Bezirksbeirat Neuenheim nimmt folgende Information ergänzend zur Informationsvorlage 0113/2015/IV zur Kenntnis:

- *Es werden für den Bereich Neuenheim Berg keine Erhaltungs- oder Grünflächensatzung aufgestellt*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

In Ergänzung zur Informationsvorlage 0113/2015/IV und der sich daran anschließenden Diskussion im Bezirksbeirat Neuenheim wurde untersucht, ob in den Bereich Neuenheim Berg mit anderen städtebaulichen Instrumenten als den vom Bezirksbeirat beantragten ordnend eingegriffen werden soll. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das hier geeignete Instrument eine Klarstellungssatzung ist.

Begründung:

Nachdem in öffentlicher Sitzung des Bezirksbeirats Neuenheim am 21.05.2015 die beiden Anträge (Antrag 0090/2014/AN; 0018/2015/AN) zur Erstellung einer Erhaltungs- beziehungsweise einer Grünflächensatzung behandelt wurden, wurde im Rahmen der Diskussion von Seiten der Verwaltung zugesagt zu prüfen, ob ein ordnendes Eingreifen mit anderen städtebaulichen Instrumenten (z.B. ein Bebauungsplan) im Bereich „Neuenheim Hang“ städtebaulich notwendig ist.

Das Planerfordernis für einen Bebauungsplan wurde in der Untersuchung nicht festgestellt. Jedoch wird als Ergebnis vorgeschlagen, für den Bereich „Neuenheim Hang“ in einem größeren räumlichen Zusammenhang, vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ bis zum Siebenmühlental in Handschuhsheim, eine Klarstellungssatzung aufzustellen um die Siedlungsränder zu schützen.

Eine Klarstellungssatzung wird im Stadtplanungsamt erstellt und es bedarf nur eines Satzungsbeschlusses. Ein Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan gibt es nicht, da es bei diesem Instrument keinen Beteiligungsgegenstand gibt.

Die Klarstellungssatzung regelt inhaltlich die Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs. Im Innenbereich werden Vorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt, im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

gezeichnet
Bernd Stadel

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

QU 5	+	Ziel/e: Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der der Lebensgestaltung unterstützen
WO 1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Könnte durch eine Erhaltungs-/ Grünflächensatzung betroffen sein
SL 9	+	Ziel/e: Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen Begründung: Könnte durch eine bauliche Entwicklung betroffen sein

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Städtebauliche Struktur des Bereichs Neuenheim Hang

Städtebauliche Struktur des Bereichs Neuenheim Hang (Bereich Ludolf-Krehl-Straße/ Gustav-Kirchhof-Straße)

Der Bezirksbeirat Neuenheim stellte in seiner Sitzung vom 10.02.2015 Anträge, städtebaulich ordnend in den Bereich Ludolf-Krehl-Straße/ Gustav-Kirchhof-Straße einzugreifen.

In der Diskussion des Bezirksbeirats am 21.05.2015 wurden folgende Gründe genannt, warum der Bezirksbeirat Regelungen für diesen Bereich fordert. Die größte Sorge besteht darin, dass es bei Bautätigkeiten zu stetigen Vergrößerungen der Gebäude kommt und dadurch die Durchlüftung gefährdet ist und das Stadtklima von Neuenheim insgesamt negativ beeinflusst wird. Weitere Befürchtungen sind, dass die Infrastruktur, insbesondere die Straße überlastet wird und Grünflächen in großem Maße entfallen.

Daher wurden die städtebaulichen Strukturen, die verkehrliche und klimatische Situation dieses Bereichs näher betrachtet und untersucht, ob ohne ein ordnendes Eingreifen mit Instrumenten des Städtebaus eine Entwicklung mit unverträglichen Folgen für das Gebiet zu erwarten ist.

Lage des Gebiets

Der Bereich bildet eine Ausbuchtung der Siedlungsstruktur östlich der Bergstraße am Westhang des Heiligenbergs zwischen Philosophenweg im Süden und dem Mühlal im Norden.

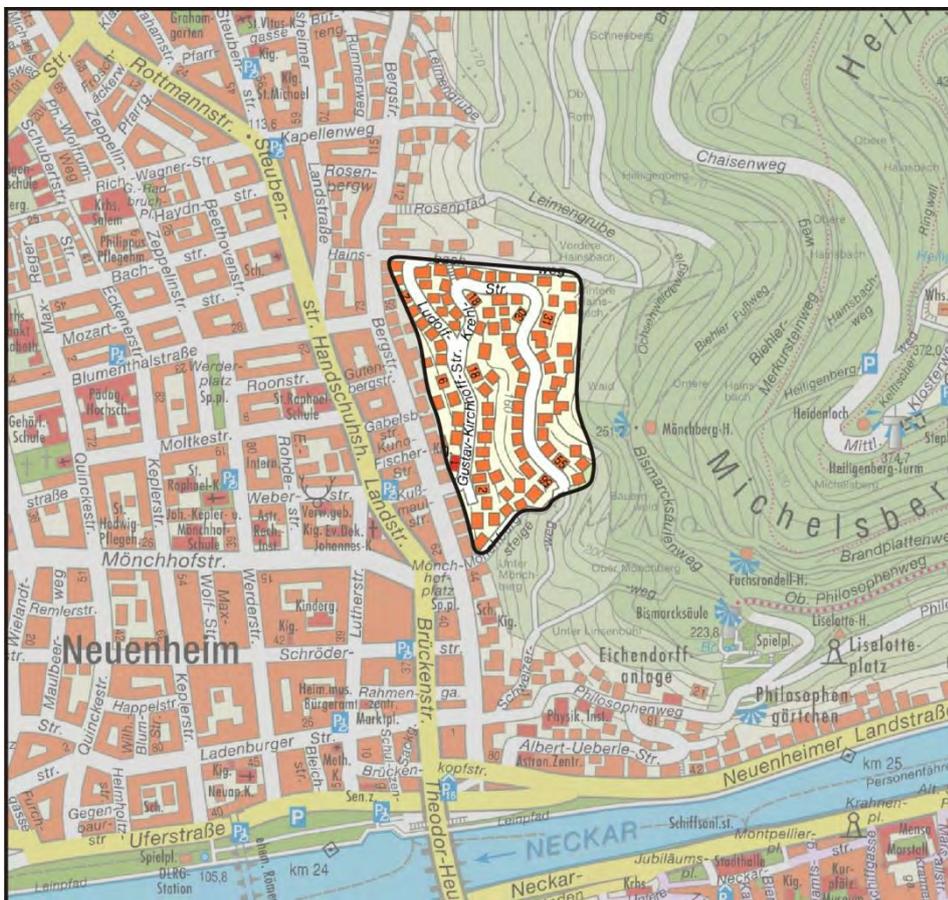


Abbildung 1 Stadtkarte mit Untersuchungsraum

Planungsrechtliche Situation

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB beurteilt wird. Lediglich im Südosten der Ludolf-Krehl-Straße besteht ein Baufuchtenplan „Neuenheim – Ludolf-Krehl-Straße, Endstück mit Wendepatte“ (Rechtskraft 18.08.1964), der außer der Nutzungsart als Wohngebiet, einer Baulinie zur Straße (Baulinie bedeutet, es muss entlang der Linie gebaut werden) und einer hinteren Baugrenze keine gültigen Festsetzungen beinhaltet. Dies liegt daran, dass die baurechtlichen Festsetzungen seinerzeit als Polizeiverordnung erlassen wurden, und somit nach 20 Jahren ihre Gültigkeit verloren haben. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher trotz vorhandenen Bebauungsplans außer zum Thema Art der Nutzung und der Baulinie bzw. Baugrenze gemäß § 34 BauGB.

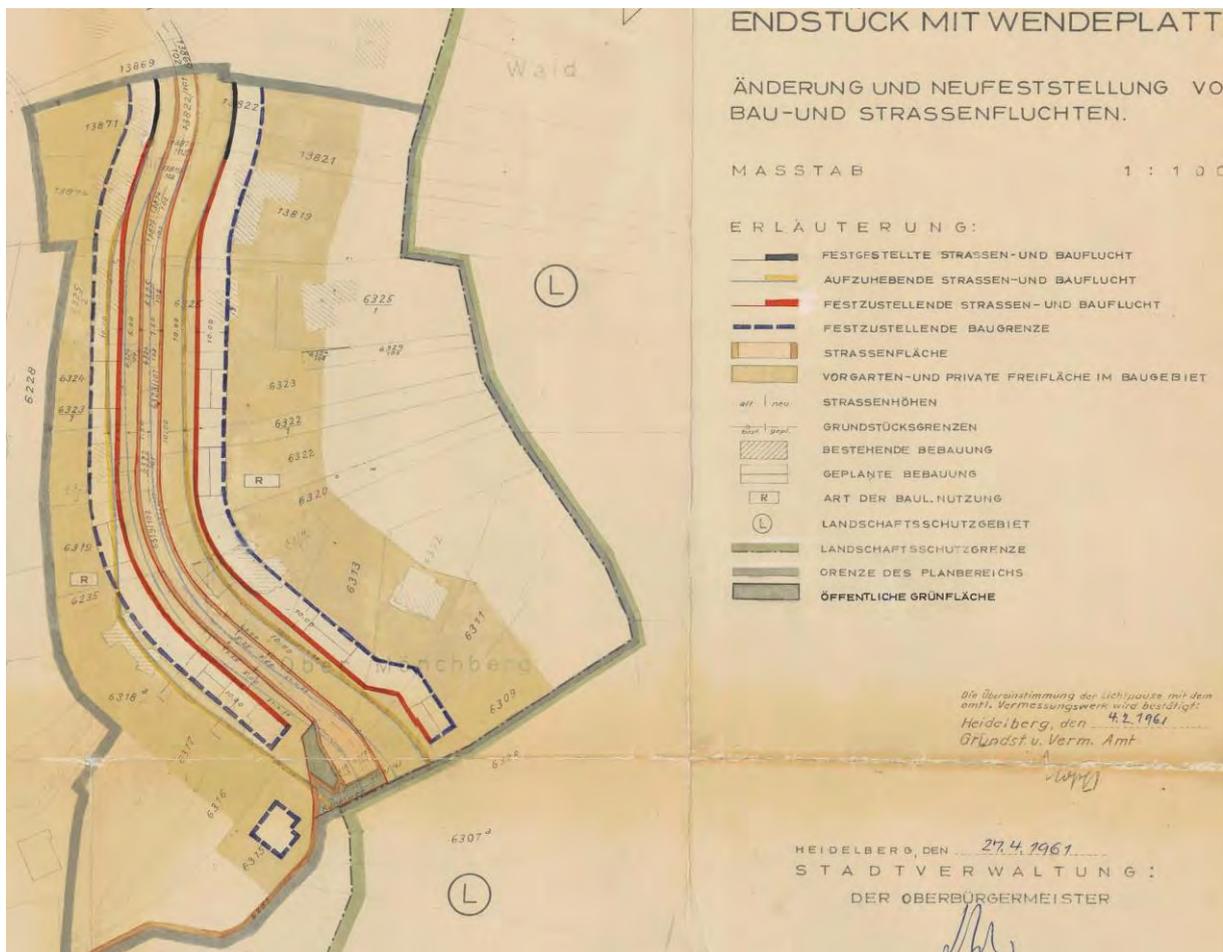


Abbildung 2 Baufuchtenplan Ludolf-Krehl-Straße

Städtebauliche Gliederung

Allgemein lässt sich festhalten, dass sich der Bereich durch eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern auszeichnet, die üblicherweise hangseitig 1-2 Geschosse + Dach haben. Die talseitige Geschossigkeit ergibt sich durch die jeweiligen Hangneigungen. Des Weiteren ist nur ein Haus pro Grundstück üblich und die Lage auf dem Grundstück ist nicht einheitlich.

Abbildung 3 zeigt den Schwarzplan des Gebiets. An den dargestellten Grundflächen der Hauptgebäude ist die städtebauliche Struktur ablesbar.

Auffällig ist bei dieser Betrachtungsweise der nordöstliche Bereich, der durch die im Verhältnis sehr großen Grundflächen heraussticht. Für das restliche Gebiet lassen sich einzelne Zonen ablesen, die in sich immer eine gewisse Homogenität bei den Grundflächengrößen haben.

Die in dem Gebiet ablesbaren Zonen ergeben sich in der Regel aus der Topographie.



Abbildung 3 Schwarzplan des Untersuchungsraums (nur Hauptgebäude)

Bei einer genauen Betrachtung des Bereichs sind sechs unterschiedliche Bereiche zu erkennen. (Lage der Bereiche siehe Abbildung 4)

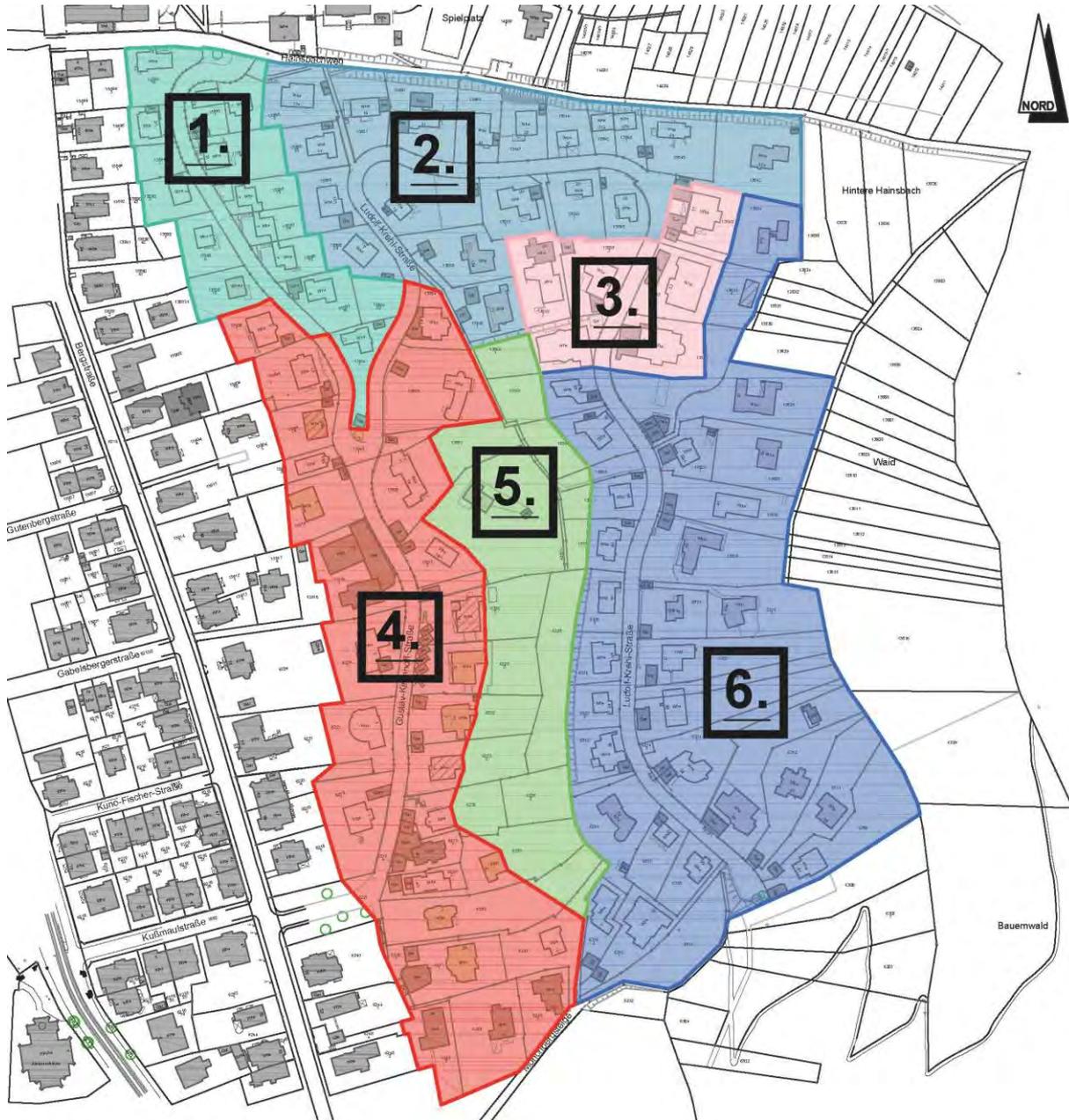


Abbildung 4 Gliederung des Untersuchungsraums

Der Bereich der nordwestlichen Ludolf-Krehl-Straße (1.) zeichnet sich durch einen homogenen Städtebau mit ähnlichen Grundstücksflächen, Grundflächengrößen und Gebäudehöhen aus.



Abbildung 5 + 6 Bereich 1 Ludolf-Krehl-Straße mit Blick nach Norden

Im nördlichen Bereich der Ludolf-Krehl-Straße **(2.)** ist die Diversität der Grundstücks- und Grundflächen bereits deutlicher, jedoch sind die Gebäudehöhen homogen und der Bereich ist vom öffentlichen Raum als zusammenhängende Struktur erlebbar.



Abbildung 7 + 8 Bereich 2 Ludolf-Krehl-Straße von Ost nach West

Der nordwestliche Bereich der Ludolf-Krehl-Straße **(3.)** sticht mit seinen Grundrissgrößen aus dem Gesamtgebiet heraus, da diese für den Hangbereich eine Besonderheit darstellen. Neben den Grundrissen sind auch die Gebäudehöhen im Vergleich zu den benachbarten Bereichen im Nordwesten und Süden größer, sodass auch dieser Bereich als eigenständig wahrgenommen wird.



Abbildung 9 + 10 Bereich 3 Ludolf-Krehl-Straße nach Osten und von Süden

Die Bebauung entlang der Gustav-Kirchhoff-Straße **(4.)** hat sich in den letzten Jahren baulich größtenteils erneuert. In dem Zug wurden häufig die Grundflächen und die Gebäudehöhen vergrößert. Jedoch ist die Erneuerung größtenteils abgeschlossen und es gibt nur noch wenige Grundstücke, die „nachziehen“ könnten.



Abbildung 11 + 12 Bereich 4 Gustav-Kirchhoff-Straße zum Hang nach Osten und von Norden nach Süden

Der Bereich zwischen Gustav-Kirchhoff-Straße und Ludolf-Krehl-Straße **(5.)** weist keinen Bebauungszusammenhang auf. Bisher wird dieser Bereich als „Außenbereich im Innenbereich“ gewertet, in dem eine bauliche Entwicklung ohne einen Bebauungsplan nicht möglich ist.

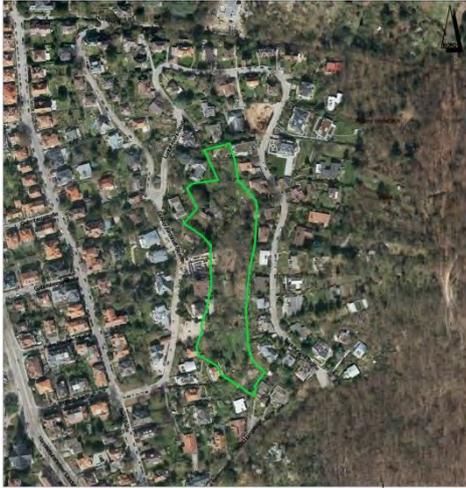


Abbildung 13 Bereich 5 Orthobild mit markierten zusammenhängenden Grünraum

Die südöstliche Ludolf-Krehl-Straße (6.) ist beinahe identisch mit dem Baufluchtenplan „Ludolf-Krehl-Straße“ von 1964; lediglich die Hausnummern Ludolf-Krehl-Straße 31b, 33/1, 36, 37, 37, 38, 39, 39/1 fallen ebenfalls in diesen Bereich, da sich der Städtebau hier an den Vorgaben des Baufluchtenplans orientiert hat. Der Bereich ist größtenteils homogen, jedoch zeigen sich einige größere Gebäude: Die Ludolf-Krehl-Straße Nr. 43, 55 und 58.



Abbildung 14 + 15 Bereich 6 Ludolf-Krehl-Straße im Bereich des Baufluchtenplans

Bewertung der städtebaulichen Struktur

Die herausgearbeiteten Bereiche sind jeder für sich recht homogen. Das darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass es sich insgesamt um ein heterogenes Gebiet handelt.

In dem Gebiet gibt es Gebäude mit großen und kleinen Grundflächen, es gibt Gebäude mit einem Geschoss und aufgrund der Hanglage Gebäude, die talseitig bis zu fünf sichtbare Geschosse haben.

Gerade angrenzend an eine Bebauung mit höherer baulicher Ausnutzung kann es auch zukünftig dazu kommen, dass ein kleines Gebäude durch ein größeres Gebäude ersetzt wird. Diese größeren Gebäude müssen sich aber am vorhandenen städtebaulichen Rahmen orientieren. Die Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens bei der Anwendung des § 34 BauGB lässt sich jedoch immer nur im konkreten Einzelfall beantworten.

Ebenso ergibt sich aus dem § 34 BauGB, dass bei offener Bauweise, wie im Gebiet gegeben, das Verhältnis zur umgebenden Freifläche gewahrt werden muss. Von daher sind keine Maßstabssprünge zu erwarten, sondern lediglich Neubauten in einem städtebaulich vertretbaren Maßstab.

Bewertung der Umweltbelange

Die lufthygienische und bioklimatische Situation im betrachteten Gebiet wird im südlichen Bereich durch den Neckartalabwind und weiter nördlich durch Kaltluftabflüsse aus der bewaldeten Hangzone positiv beeinflusst. Sie ist im gesamtstädtischen Vergleich als günstig bis sehr günstig zu bewerten.

Im Stadtklimagutachten 2015 werden die Planungshinweise des Gutachtens von 1995 bestätigt und konkretisiert. Demnach ist eine bauliche Erweiterung in den Berghang nicht zu empfehlen, um den Luftaustausch zwischen Siedlungs- und Ausgleichsbereichen zu erhalten und den empfindlichen Übergangsbereich nicht zu beeinflussen. Innerhalb des Siedlungsbereichs sollte eine Verdichtung nur erfolgen, wenn die Durchströmbarkeit des Bereichs erhalten bleibt und senkrecht zum Hang gebaut wird.

Der Bereich Nr. 5 ist überwiegend durch gärtnerische Nutzungen und Gehölzstrukturen geprägt. Aus Sicht des Umweltschutzes besitzt dieser Freiraum gesamtökologische Ausgleichsfunktion für den verdichteten Siedlungsbereich. Art und Intensität der Nutzung sollen daher auch für die Zukunft beibehalten und bauliche Entwicklungen ausgeschlossen werden.

Bewertung der verkehrlichen Situation

Das Niveau des Verkehrsaufkommens ist gebietstypisch und auf relativ niedrigem Niveau einzuschätzen. Aufgrund der Bewertung der städtebaulichen Struktur wird für das Gebiet keine wesentliche städtebauliche Veränderung erwartet. Das heißt, dass ebenfalls von keiner quantitativen Veränderung des Verkehrsaufkommens auszugehen ist.

Unabhängig davon, ob es zu städtebaulichen Veränderungen kommt, kann der Straßenraum in dem Bereich eine moderate Steigerung des Verkehrsaufkommens ohne Probleme vertragen.

Einschätzung des Regelungsbedarfs

Unter Berücksichtigung dieser Punkte kann weder aus städtebaulichen, umweltbezogenen oder verkehrlichen Gründen ein Planerfordernis abgeleitet werden. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung notwendig ist. Eine Entwicklung neuer Bauflächen ist für das Gebiet nicht vorgesehen und die im Bestand mögliche Entwicklung hält sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen, somit ist auch die städtebauliche Ordnung nicht gefährdet.

Das hier untersuchte Gebiet unterscheidet sich von den Bebauungsplangebietten am nördlichen Neckarufer in wesentlichen Punkten. Das nördliche Neckarufer besitzt eine höhere Gewichtung für das Stadtbild, da es die Kulisse für den Neckar, die historische Altstadt und das Schloss bietet. Auch gehört es zum Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt-Heidelberg“ und besitzt eine beachtliche Zahl an Gebäuden, die als Kulturdenkmal kategorisiert sind. Darüber hinaus hat das nördliche Neckarufer eine sehr große kulturgeschichtliche Bedeutung für die Stadt Heidelberg.

Das Gebiet um die Ludolf-Krehl-Straße hingegen ist als Ganzes lediglich von der Ernst-Walz-Brücke und von einzelnen Gebäuden aus wahrzunehmen. Es gehört nicht mehr zum Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt-Heidelberg“ und es gibt nur

vereinzelt Kulturdenkmäler. Auch ist aufgrund der Tatsache, dass die Siedlungsstruktur am Westhang des Heiligenbergs noch recht jung ist, die kulturgeschichtliche Bedeutung nicht im besonderen Maße erkennbar.

Jedoch wird im gesamten Hangbereich die Notwendigkeit gesehen die Siedlungsränder zu schützen, wie es nicht nur als Ziel im Stadtteilrahmenplan Neuenheim 2002 formuliert ist, sondern auch von städtebaulicher und umwelttechnischer Seite gesehen wird. Eine weitere Zersiedelung des Westhangs des Heiligenbergs, hierzu zählt auch die 2. Baureihe, soll verhindert werden. Ebenso wird die Notwendigkeit gesehen große zusammenhängende Grünflächen wie zwischen Ludolf-Krehl- und Gustav-Kirchhoff-Straße (Bereich Nr.5) dauerhaft von einer Bebauung frei zu halten. Dafür steht das Instrument einer Klarstellungssatzung zur Verfügung. Diese definiert den bebaubaren Innen- und den nicht bebaubaren Außenbereich in einem Gebiet. Eine solche Satzung wäre auch in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu sehen. Der Geltungsbereich sollte den gesamten Hangbereich östlich der Bergstraße von der Grenze des Bebauungsplans „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ bis zum Siebenmühlental in Handschuhsheim abdecken.