

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0095/2016/BV**

Datum:  
16.03.2016

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan  
"Neuenheim Mitte - Quinckestraße bis Bergstraße"  
Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 27. September 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	05.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:  
Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans „Neuenheim Mitte zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich, mit dem Ziel bauliche, gestalterische und funktionale Qualitäten zu ordnen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Umweltbericht, Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten	20.000 Euro
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung aus dem Teilhaushalt 61 im Jahr 2016	10.000 Euro
• Deckung aus dem Teilhaushalt 61 im Jahr 2017	10.000 Euro

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebauliche Entwicklung Neuenheims durch Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen zu ordnen. Da sich der Geltungsbereich durch eine heterogene städtebauliche Struktur auszeichnet, empfiehlt die Verwaltung zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebiets das Instrument des Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan soll die künftige bauliche Entwicklung des Gebiets, die auf unterschiedlichen historischen Schichten aufbaut, geordnet werden. Dabei sollen sowohl städtebaulich gestalterische, als auch freiraumplanerische Qualitäten gesichert und weiterentwickelt werden. Die Wohnfunktion des Gebiets soll gestärkt werden.

# Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.04.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 05.04.2016

## 1 **Bebauungsplan** **"Neuenheim Mitte - Quinckestraße bis Bergstraße"** **Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0095/2016/BV

Vor Eröffnung des Tagesordnungspunktes meldet sich Stadtrat Dr. Weiler- Lorentz zu Wort. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben in der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 01.03.2016 beantragt, einen Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung der heutigen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss zu setzen, der sich mit den Möglichkeiten einer Erhaltungssatzung/ eines Bebauungsplans im Bereich des Marktplatzes in Neuenheim beschäftige. Dies sei von der Verwaltung zugesagt worden. Dieser beantragte Tagesordnungspunkt befinde sich nicht auf der Tagesordnung. Er stelle daher erneut den **Antrag**:

Auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses soll ein Tagesordnungspunkt gesetzt werden, der sich mit den Möglichkeiten einer Erhaltungssatzung/ eines Bebauungsplans im Bereich des Marktplatzes in Neuenheim beschäftigt.

Herr Bürgermeister Erichson regt an, die Aussprache abzuwarten und dann zu überlegen, ob der Antrag aufrechterhalten bleibe. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stimmt dem zu.

Im weiteren Verlauf eröffnet Herr Bürgermeister Erichson den Tagesordnungspunkt. Stadtrat Lachenauer zeigt Befangenheit an und verlässt die Beratung. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Herr Bürgermeister Erichson erklärt, die CDU-Fraktion habe einen **Sachantrag** angekündigt.

Wir bitten die Stadtverwaltung um Mitteilung einer Begründung für einen solchen Bebauungsplan. Die Stadtverwaltung möge darstellen, wie hoch die Anzahl der für dieses Gebiet vorliegenden Bauvoranfragen bisher ist und begründen, warum diese nicht nach § 34 Baugesetzbuches behandelt werden. Wir bitten um Mitteilung, wie mit Ausnahmen umgegangen werden soll und ob man diese ggfs. zulässt.

Im Vorfeld der Aussprache erteilt Herr Bürgermeister Erichson Herrn Rebel, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes, das Wort. Zur Frage Bebauungsplan versus Erhaltungssatzung erklärt dieser, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans den Erlass einer Erhaltungssatzung nicht ausschließe. Der Gemeinderat habe beschlossen, Erhaltungssatzungen für Neuenheim zu erarbeiten. Dazu seien mehrere Bereiche gebildet worden, da die vorhandene Bebauung und damit die Erhaltungsziele unterschiedlich seien. Für zwei Bereiche seien bereits Erhaltungssatzungen erlassen worden. Die Bearbeitung eines großen Bereiches stehe derzeit noch aus. Für den Bereich Neuenheim Mitte – Quinckestraße bis Bergstraße, habe die Verwaltung vorrangig die Aufstellung eines Bebauungsplans als das im ersten Schritt richtige Instrument ausgewählt. Bei der noch durchzuführenden Ortsbildanalyse könne sich aber ergeben, dass Erhaltungsziele mit einfließen müssten.

Es sei daher durchaus möglich, dass zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Erhaltungssatzung erarbeitet werde und diese gemeinsam beschlossen werden könne. Herr Rebel erläutert weiter, grundsätzlich sei mit dem Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit verbunden, nach Baugesetzbuch die Prüfung eines Bauantrags eines Vorhabens bis zu einem Jahr zurückzustellen. Gesetzlicher Hintergrund sei, dass der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden solle, zu überlegen, welche Planung für den konkreten Bereich vorgesehen werde. Durch ein Zurückstellen eines Vorhabens ruhe die Bearbeitung des Bauantrags bis zu einem Jahr. Sofern die Gemeinde bei der Prüfung zu dem Ergebnis komme, dass das Vorhaben die Ziele des zukünftigen Bebauungsplans beeinträchtige, könne eine Veränderungssperre erlassen werden, und das Vorhaben könne versagt werden. Sofern im Bebauungsplanverfahren festgestellt werde, dass das Vorhaben den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans nicht widerspreche, könne eine baurechtliche Genehmigung erteilt werden.

Im weiteren Verlauf erteilt Herr Bürgermeister Erichson Stadtrat Jakob als Vertreter der CDU-Fraktion das Wort. Stadtrat Jakob erklärt, die CDU-Fraktion wünsche, das Genehmigungsverfahren solle ohne eine 1-jährige Sperre möglich sein. Die Fassadengestaltung sei durchaus ein Thema, welches überarbeitet und erneut diskutiert werden müsse. Das Verfahren an sich solle jedoch nicht in die Länge gezogen werden.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadtrat Mumm; Stadträtin Dr. Gonser; Stadträtin Dr. Schenk; Stadträtin Dr. Meißner; Stadtrat Jakob;

Folgende Punkte werden angesprochen:

- *Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan müsse gefasst werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren müsse der Erlass einer Erhaltungssatzung geprüft werden.*
- *In Neuenheim solle der Bestand erhalten werden. Der Bebauungsplan schütze nicht den Erhalt von Gebäuden, sondern regule nur, welche Bebauung zulässig sei.*
- *Der Charakter Neuenheims solle erhalten werden, behutsame Veränderungen sollten jedoch möglich sein.*
- *Das Argument des Vorhabenträgers, ein Erhalt des Bestandsgebäudes, sei nicht wirtschaftlich, sei sehr fragwürdig.*
- *Das Bestandsgebäude sei nicht zwingend erhaltenswert, sonst stünde es unter Denkmalschutz.*
- *Auch bei denkmalgeschützten Gebäuden komme es darauf an, ob der Erhalt dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar sei, das gelte hier erst recht.*
- *Die Verkehrssituation rund um den Marktplatz sei ein wichtiges Thema und solle betrachtet werden.*
- *Seien die rechtlichen Möglichkeiten beim Bebauungsplan besser, als bei der Erhaltungssatzung?*
- *Der Bebauungsplan verfolge den Zweck, die Wohnfunktion zu stärken. Sei die Errichtung eines Hotels dann noch möglich?*
- *Die Erdgeschosszone müsse im Blick behalten werden. Der Einzelhandel rund um den Marktplatz dürfe nicht gefährdet werden.*

- *Für den Ortskern des Stadtteils Kirchheim sei die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung dringend erforderlich. Nicht nur in Neuenheim gebe es Veränderungen. Eine zusätzliche Erhaltungssatzung binde weitere Arbeitszeit. Habe die Stadtverwaltung genügend personelle Kapazitäten für eine gleichzeitige Bearbeitung?*
- *Welche Konsequenzen habe der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für den Bauantrag des Hotel-Investors?*
- *Der Bebauungsplan solle schnellstmöglich bearbeitet werden.*

Herr Hornung, vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz, erklärt, der Vorhabenträger habe zwischenzeitlich einen Antrag auf Ruhen des Verfahrens gestellt. Es werde einen Fassadenwettbewerb geben. Bis dieser abgeschlossen sei, ruhe das Verfahren.

Herr Rebel führt aus, es gebe verschiedene Fragestellungen, die bearbeitet werden müssten. Der Bebauungsplan regule, wie die Bebauung erfolgen müsse und wie mit Baulücken umgegangen werde. Er regule aber nicht den Erhalt von Gebäuden. Hierfür sei wiederum eine Erhaltungssatzung notwendig. Es müsse zunächst geklärt werden, ob Bestandsgebäude erhalten werden müssten. Hierfür sei eine städtebauliche Analyse notwendig. Weiter sei zu klären, ob die zukünftige Fassade städtebaulich vertretbar sei. Die Errichtung eines Hotels sei in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Es werde eine gesunde Durchmischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt. Zur Verkehrssituation rund um den Marktplatz erklärt Herr Rebel, dieser sei für Kraftfahrzeuge befahrbar. Herr Bürgermeister Erichson ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt sei über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zu entscheiden. Der Bauantrag des Investors für das geplante Hotel ruhe derzeit. Mit dem Aufstellungsbeschluss bestehe ein Jahr Zeit zu prüfen, ob das Vorhaben städtebaulich vertretbar sei.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz führt aus, innerhalb der Bearbeitung des Bebauungsplans müsse die Möglichkeit/ Dringlichkeit einer Erhaltungssatzung geprüft werden. Herr Bürgermeister Erichson nimmt dies zu Protokoll. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz verzichtet daraufhin auf die Aufrechterhaltung seines zuvor gestellten Antrags.

Im weiteren Verlauf erkundigt sich Herr Bürgermeister Erichson bei der CDU-Fraktion, ob der angekündigte Sachantrag gestellt werde, oder ob die aufgeworfenen Fragen im Rahmen des Gesprächs beantwortet seien. Stadtrat Jakob bestätigt, dass der angekündigte Sachantrag nicht gestellt werde.

Abschließend stellt Herr Bürgermeister Erichson den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats: Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans „Neuenheim Mitte zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich, mit dem Ziel bauliche, gestalterische und funktionale Qualitäten zu ordnen.*

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

**gezeichnet**  
Wolfgang Erichson  
Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Befangen 1*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 28.04.2016**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen

*Ja 28 Nein 8 Enthaltung 3 Befangen 3*

## **Begründung:**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nördlich des Neckars und umfasst das Zentrum des Stadtteils Neuenheim. Es erstreckt sich im Westen von der Quinckestraße bis zur Bergstraße im Osten. Die südliche Abgrenzung bildet die Uferstraße, im Norden begrenzt die Mönchhofstraße den Geltungsbereich. Der Mönchhofplatz und das Quartier der Johanneskirche zwischen Handschuhshheimer Landstraße und Lutherstraße sind Bestandteil des Geltungsbereichs. Bereiche in denen bereits ein qualifizierter Bebauungsplan besteht und in denen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sind aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Betroffen sind der Bebauungsplan Neuenheim „Baublock Mönchhofstraße / Lutherstraße / Schröderstraße / Werderstraße“ mit Rechtskraft vom 11.März 1998 sowie der Bebauungsplan Neuenheim „Uferstraße / Lutherstraße / Brückenkopfstraße / Schulzengasse“ mit Rechtskraft vom 14.Dezember 1995. Teile des Bebauungsplans „Alte und Neue Krone“ enthalten keine planungsrechtlichen Festsetzungen und sind deshalb in dem aktuellen Bebauungsplan enthalten. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 29,6 Hektar.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebauliche Entwicklung Neuenheims mit verschiedenen städtebaulichen Instrumenten zu ordnen.

Aufgrund des Antrags 0093/2011/AN der SPD vom 29.November 2011, für Neuenheim eine Erhaltungssatzung aufzustellen (siehe hierzu auch Informationsvorlage 0013/2012/IV), sind bereits zwei Erhaltungssatzungen aufgestellt worden, um die schützenswerte städtebauliche Gestalt des Stadtteils vor ortsbildfremden und untypischen Überformungen zu bewahren.

Die Erhaltungssatzung Neuenheim „Alter Dorfkern im Bereich um die Schulzengasse“ ist seit dem 17.Juli 2013 rechtskräftig. Es folgte die Erhaltungssatzung Neuenheim „zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“. Diese besitzt seit dem 28.Oktober 2015 Rechtskraft.

Der jüngste Bebauungsplan in Neuenheim ist der Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ mit Rechtskraft vom 14.Januar 2015, bei dem das Ziel verfolgt wurde, die städtebauliche Entwicklung der stadtbildprägenden Hanglagen des Neckartals zu ordnen (Vergleich hierzu Anlage 03 – Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen).

Ein Großteil des Geltungsbereiches ist zurzeit planungsrechtlicher Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Einzelne Bereiche, für die es bereits rechtskräftige Satzungen gibt, sollen überplant werden, wie zum Beispiel der Bebauungsplan „Mönchhof – Quinckestraße“ mit Rechtskraft vom 12.Juli 1964. Die Ziele der Erhaltungssatzung Neuenheim „Alter Dorfkern im Bereich um die Schulzengasse“, Rechtskraft vom 17.Juli 2013, sollen Bestandteil des Bebauungsplans werden. Somit bleibt die Erhaltungssatzung bestehen, und kann mit dem neuen Instrument Bebauungsplan ergänzt werden.

Der aktuelle Geltungsbereich zeichnet sich durch seine heterogene städtebauliche Struktur aus. Im Bereich des heutigen Geschäftszentrums um die Brückenstraße und Ladenburger Straße ist eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit erdgeschossiger Laden- und Gastronomienutzung vorzufinden.

Die Bauweise wird in Richtung Westen und Süden offener und weniger dicht. Verschiedene Wohnsiedlungen unterschiedlicher Bauzeit und Struktur befinden sich im Geltungsbereich. Im Bereich der Uferstraße sind gründerzeitliche Stadthäuser als Einzel- und Doppelhäuser, die die Stadtansicht vom Neckar und dem südlichen Neckarufer Bergheims aus charakterisieren.

Aus diesem Grund wird für den aktuellen Geltungsbereich als sinnvolles städtebauliches Instrument ein Bebauungsplan empfohlen. Die Ziele des Bebauungsplans sind unter anderem, den Stadtteil Neuenheim als Wohnstandort zu stärken. Die Quartiersinnenbereiche, die unterschiedlich stark verdichtet sind, gilt es zu ordnen und die straßenraumwirksame grüne Vorgartenzone als prägendes städtebauliches Element von Bebauung frei zu halten. Zudem sollen einzelne städtebaulich prägnante Ensembles über eine Erhaltungssignatur zusätzlich geschützt werden.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 wird der Bereich um die Brückenstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Mönchhofplatz ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche. Es befindet sich ein Spielplatz darauf.

### **4. Kosten für die Planung**

Der Bebauungsplan soll im Stadtplanungsamt in Eigenarbeit erstellt werden, jedoch sind für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht und ein Bestandsgutachten der Innenhöfe notwendig. Hierfür wurde folgende Kostenschätzung aufgestellt:

- Umweltbericht: 10.000 €
- Bestandsgutachten der Innenhöfe: 5.000 €
- Öffentlichkeitsarbeit inklusive Kopier- und Druckkosten, Moderation, Raummiete für Infoveranstaltung, Broschüre: ca. 5.000 €

Die Kosten werden aus dem Teilhaushalt des Stadtplanungsamts gedeckt, beziehungsweise bei der Anmeldung für den Doppelhaushalt 2017/2018 berücksichtigt.

### **5. Beteiligung des Bezirksbeirats Neuenheim**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 1. März 2016 wurde der Verwaltung der Arbeitsauftrag erteilt für die nächste Sitzung am 5. April 2016 einen Aufstellungsbeschluss für ein städtebauliches Instrument (Erhaltungssatzung oder Bebauungsplan) vorzulegen. Da in der Zwischenzeit keine Bezirksbeiratssitzung in Neuenheim terminiert war, wurde von einer Beteiligung des Bezirksbeirats im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses, auf Grund der engen Terminfolge, abgesehen. Daher ist eine Beteiligung des Bezirksbeirats sowohl zum Offenlagebeschluss als auch für den Satzungsbeschluss vorgesehen.

## 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 Zentrum Neuenheims mit der gründerzeitlichen Blockrandbebauung um den Geschäftskern, aber auch die weiter nach Westen befindliche offenere Wohnbebauung stellen nicht zuletzt durch die direkte Nähe zum Neckar einen bedeutenden Stadt- und Landschaftsraum für Heidelberg dar. Das Miteinander der historischen Dorfbebauung und der gründerzeitlichen Stadthäuser prägen den Bereich in besonderem Maße und es gilt auch wegen der Sichtbeziehungen von Altstadt und Bergheim dieses Gefüge zu bewahren.</p>
SL 3	+	<p>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken</p> <p><b>Begründung:</b> Der Bereich um die Brückenstraße und Ladenburger Straße mit dem Marktplatz gilt als lebendiger und intakter Versorgungsbereich, den es in seiner Funktion und Ausprägung zu schützen gilt.</p>
SL 13	+	<p>Dichtere Bauformen</p> <p><b>Begründung:</b> Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt.</p>
WO 4	+	<p>Verdrängungsprozesse verhindern</p> <p><b>Begründung:</b> Auf Grund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die vorhandene Wohnnutzung zu stärken</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich Stand 10.3.2016
02	Übersichtsplan vorhandener Denkmäler im Geltungsbereich
03	Übersichtsplan rechtskräftiger Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen
04	Übersichtsplan der stadtbildprägenden Bereiche Stand 10.9.2012
05	Sachantrag der CDU-Fraktion vom 05.04.2016