

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0045/2017/IV

Datum:
06.03.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses für den
Bebauungsplan Neuenheim-Mitte**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Mai 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	04.04.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bau- und Umweltausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die folgende Information zur Kenntnis:

Dem Antrag eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch die textliche Ergänzung eines Beschlusspunktes „Die gewerbliche Nutzung wird mit Ausnahme der Brückenstraße auf das Erdgeschoss beschränkt“ vorzunehmen, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht gefolgt werden. Im Laufe des Verfahrens wird dieser Aspekt überprüft und abgewogen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Ziel des Antrags (Drucksache 0012/2017/AN) der Bunten Linken, LINKE/PIRATEN und B´90/Grüne vom 06.02.2017 ist es, die durch den Gemeinderat am 28.04.2016 mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossenen Ziele des Bebauungsplans zu ergänzen.

Eine solche Ergänzung der Planungsziele könnte auf dem Ergebnis einer stichhaltigen Analyse der Bestandssituation basieren, die zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht umfassend vorliegt, weshalb dem Antrag nicht gefolgt wird.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.04.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 04.04.2017

8.1 Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Neuenheim-Mitte Informationsvorlage 0045/2017/IV

Herr Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Herr Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, der Antrag der Bunten Linken, LINKE/PIRATEN und B´90/Grüne vom 06.02.2017 (Drucksache 0012/2017/AN) sehe eine textliche Ergänzung der formulierten Ziele des Bebauungsplans vor. Aktuell werde die Grundlagenermittlung, das Zusammentragen sämtlicher relevanter Belange und die Analyse der vorgefundenen Voraussetzungen durchgeführt. Die Bestandsanalyse sei eine zwingend notwendige Grundlage für das Gelingen des Verfahrens. Die Analyse der Nutzungsstrukturen sei in Bearbeitung. Sinnvoll sei, zunächst die Grundlagen zu erarbeiten, bevor eine Änderung der Zielformulierung, wie gefordert, erfolge. Er erteilt zunächst Stadträtin Dr. Gonser für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen das Wort.

Stadträtin Dr. Gonser erklärt, die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen sei mit dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehen einverstanden. Nach Abschluss der Prüfung/ Analyse könne überlegt werden, ob die Zielformulierung geändert werden müsse. Im weiteren Verlauf erteilt Herr Erster Bürgermeister Odszuck Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz für die Bunte Linke das Wort. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erklärt, es könne nicht abgewartet werden bis die Analysen abgeschlossen seien. Es seien alle Instrumente, die dem Schutz von Wohnraum dienen, zu ergreifen. Allein die Zweckentfremdungssatzung könne den Verlust von Wohnraum nicht verhindern, wie beispielsweise in der Lutherstraße. Eine detaillierte Zielbeschreibung im Bebauungsplanverfahren sei notwendig. Im zukünftigen Bebauungsplan müsse der Erhalt von Wohnraum konkret festgehalten werden.

Herr Erster Bürgermeister Odszuck erläutert hierzu, die Ziele der Planung seien bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan zu benennen, das sei hier auch erfolgt. Die Ziele der Planung müssten im Verfahren sorgfältig analysiert und gegebenenfalls konkretisiert werden, dies sei wie vorgetragen geplant. Sobald ein Bebauungsplan rechtswirksam sei, könne bei einem Bauvorhaben auch eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans und von der Zweckentfremdungssatzung beantragt werden.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Mumm; Stadtrat Steinbrenner; Stadtrat Grasser; Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Aus Gründen der Rechtssicherheit sei es sinnvoll, bebaute Gebiete mit Bebauungsplänen zu überplanen.
- Eine gründliche Analyse sei notwendig.
- Es sei ärgerlich, dass mit dem Bebauungsplan die Verhinderung eines Projekts angestrebt werde.
- Die Zweckentfremdungssatzung sei ein gutes Instrument zum Erhalt von Wohnraum. Die Hürden für eine zulässige Aufgabe von Wohnraum seien hoch.

- Aufgrund mehrerer Prüfaufträge sei die Zweckentfremdungssatzung erst Ende 2016 Inkraftgetreten. Dies hätte vermieden werden können. Die angesprochene Baugenehmigung wäre bei einem frühzeitigeren Inkrafttreten der Satzung unter Umständen nicht erteilt worden.
- Bei Neubauten greife die Zweckentfremdungssatzung nicht.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert, Ausgangslage sei die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung gewesen. Im Laufe des Verfahrens sei die Frage aufkommen, ob die Erhaltungssatzung für diesen konkreten Bereich in Neuenheim das richtige Instrument zur Stärkung der Wohnfunktion sei. Nach eingehender Prüfung sei dies vom Stadtplanungsamt verneint worden, vielmehr sei die Aufstellung eines Bebauungsplans ein geeigneteres Instrument zur Stärkung der Wohnfunktion. Es sei nicht darum gegangen ein bestimmtes Projekt zu verhindern. Herr Erster Bürgermeister Odszuck ergänzt hierzu, die Baugenehmigung für das angesprochene Projekt sei bereits erteilt. Grundsätzlich habe die Zweckentfremdungssatzung zur Folge, dass bei einem Abriss eines Bestandsgebäudes, der gleiche Umfang an Wohnraum wieder zu schaffen sei. Darüber hinaus müsse Wohnraum nicht erhöht werden.

Im weiteren Verlauf meldet sich Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erneut zu Wort und stellt den angekündigten **Antrag**:

Dem Aufstellungsbeschluss wird angefügt:

„Insbesondere soll die Wohnfunktion des Gebietes gestärkt werden. Gewerbliche Nutzung wird mit der Ausnahme der Brückenstraße auf das Erdgeschoss beschränkt.“

Herr Erster Bürgermeister Odszuck stellt den Antrag von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 02:12:00 Stimmen

Zusammenfassung der Information:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die folgende Information zur Kenntnis:

Dem Antrag eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch die textliche Ergänzung eines Beschlusspunktes „Die gewerbliche Nutzung wird mit Ausnahme der Brückenstraße auf das Erdgeschoss beschränkt“ vorzunehmen, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht gefolgt werden. Im Laufe des Verfahrens wird dieser Aspekt überprüft und abgewogen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2017

30.1 Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Neuenheim-Mitte Informationsvorlage 0045/2017/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erklärt, dass es dringend an Wohnungen fehle, Heidelberg sich auf eine Überkapazität von Hotelbetten zubewege und keine neuen Hotels mehr zugelassen werden sollten.

Den im Bau- und Umweltausschuss am 04.04.2017 abgelehnten Antrag auf Stärkung der Wohnfunktion in diesem Gebiet und die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf das Erdgeschoss - mit Ausnahme der Brückenstraße – werde er bei der Beratung zum Bebauungsplan wieder stellen.

Zusammenfassung der Information:

Der Gemeinderat nimmt die folgende Information zur Kenntnis:

Dem Antrag eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch die textliche Ergänzung eines Beschlusspunktes „Die gewerbliche Nutzung wird mit Ausnahme der Brückenstraße auf das Erdgeschoss beschränkt“ vorzunehmen, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht gefolgt werden. Im Laufe des Verfahrens wird dieser Aspekt überprüft und abgewogen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

Der Gemeinderat hat am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuenheim-Mitte zwischen Quincke- und Bergstraße“ mit dem Ziel beschlossen, bauliche, gestalterische und funktionale Qualitäten heraus zu arbeiten (Drucksache 0095/2016/BV). 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.

Der Antrag (Drucksache 0012/2017/AN) der Bunten Linken, LINKE/PIRATEN und B´90/Grüne vom 06.02.2017 sieht eine textliche Ergänzung der formulierten Ziele des Bebauungsplans vor. Der Passus „Die gewerbliche Nutzung wird mit Ausnahme der Brückenstraße auf das Erdgeschoss beschränkt“ soll als weiteres Ziel formuliert werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt wird die Grundlagenermittlung, das Zusammentragen sämtlicher relevanter Belange und die Analyse der vorgefundenen Voraussetzungen durchgeführt. Die Bestandsanalyse hat gewissenhaft zu erfolgen und ist eine zwingend notwendige Grundlage für das Gelingen des Verfahrens. Die Analyse der Nutzungsstrukturen ist in Bearbeitung und zudem sind die erhaltenswerten städtebaulich bedeutsamen Ensembles herauszuarbeiten. Der geforderten Änderung der Zielformulierung kann nicht gefolgt werden, da die Grundlagen für eine derartige Entscheidung erst im Laufe des Verfahrens zusammengetragen werden.

Das Stadtteilzentrum befindet sich nicht nur im Bereich der Brückenstraße, sondern zieht sich auch über den Marktplatz hinaus zumindest in Ladenburger- und Schröderstraße noch etwas in Richtung Westen. In diesem Bereich bildet sich der urbane Charakter auch in der Nutzungsdurchmischung ab und unterscheidet sich von den anderen Wohnquartieren. Die Erweiterung der Zielformulierung würde deutlich in die vorgefundene Situation eingreifen und dem Verfahren vorgreifen. Die Nutzungsanalyse wird zeigen, ob es auch noch weitere vereinzelte Gebäude im Bereich des Ortskerns gibt, bei denen sich die gewerbliche Nutzung nicht ausschließlich im Erdgeschoss befindet.

So gilt es im Laufe des Verfahrens zu prüfen, ob eine Änderung der Zielformulierung gerechtfertigt, und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig ist, und somit in der Planung Niederschlag finden wird.

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>Begründung:
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>Begründung:
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>Begründung:
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>Begründung:
Auf Grund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die vorhandene Wohnnutzung zu stärken</p> |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck