

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0364/2019/BV

Datum:
17.10.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Neuenheim-Mitte, "Teilbereich 1:
Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße"
hier: Erlass einer Veränderungssperre**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	12.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuenheim – Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Am 28. April 2016 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuenheim-Mitte – Quinckestraße bis Bergstraße“ beschlossen. Zur Sicherung der Planungsziele für den 1. Teilbereich „Ladenburger-, Werder-, Schröder- und Lutherstraße“ muss eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB erlassen werden.

Begründung:

1. Verfahrensstand und Rechtslage

Am 28. April 2016 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Neuenheim-Mitte „Quinckestraße bis Bergstraße“ beschlossen (Vergleiche Drucksache Nummer 0095/2016/BV). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. Mai 2016 ortsüblich im „stadtblatt“ bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird zunächst mit Teilbereich 1 „Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ erarbeitet. Dieser befindet sich derzeit in der Vorentwurfsphase.

Im Februar 2019 wurde ein Bauantrag im Plangebiet gemäß § 15 BauGB für die Dauer von einem Jahr zurückgestellt. Gemäß § 15 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde. Voraussetzung hierfür ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.

Die Zurückstellung von Baugesuchen ist eines der Instrumente zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit. Die Zurückstellung selbst führt nur zur Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Die Baurechtsbehörde ist während des Zurückstellungszeitraums von der Pflicht zur Bescheidung des eingereichten Baugesuchs unabhängig von den materiellen Erfolgsaussichten befreit. Die Zurückstellung wirkt längstens für die Dauer eines Jahres nach der Zustellung des Zurückstellungsbescheids beim Antragsteller.

Zusätzlich kann die Gemeinde für die Dauer von zwei Jahren eine Veränderungssperre als Satzung beschließen. Auf die Veränderungssperre ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in Form eines öffentlichen Erörterungstermins soll noch im Jahr 2019 durchgeführt werden. Die Durchführung wird zuvor im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus soll die Planung im Internet unter www.heidelberg.de und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Äußerungen aus der Erörterungsveranstaltung und die schriftlich eingehenden Anregungen werden im Zuge der weiteren Bearbeitung so weit wie möglich berücksichtigt.

2. Begründung für den Erlass einer Veränderungssperre

Im aktuellen Geltungsbereich wurde im Februar 2019 ein Bauvorhaben im Blockinnenbereich zurückgestellt. Daher muss im Anschluss zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB erlassen werden. Ohne Veränderungssperre müsste das zurückgestellte Vorhaben nach Ablauf der 12-Monatsfrist genehmigt werden, und die Planung würde wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht.

Die Begründung für die Veränderungssperre ergibt sich aus den Zielen des Bebauungsplans. Die Ziele des gesamten Bebauungsplans „Neuenheim Mitte – Quinckestraße bis Bergstraße“, die auch für den Teilbereich 1 gelten, sind unter anderem die Stärkung Neuenheims als Wohnstandort, Erhalt von städtebaulichen Ensembles sowie straßenraumprägenden

Grünbereichen und auch das Ordnen der unterschiedlich stark verdichteten Quartiersinnenbereiche.

Der Blockinnenbereich des Teilbereich 1 zwischen Ladenburger-, Werder-, Schröder-, und Lutherstraße hat keine einheitliche Struktur, er besteht aus einem Mix aus Wohnhäusern sowie eingeschossigen Werkstätten und Lagerhallen, die teilweise zu Wohnraum umgestaltet worden sind. Nachverdichtung soll hier in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht werden. Die städtebauliche Zielvorstellung wird im Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellt. Im Vorentwurf orientieren sich die Baufenster im Quartiersinnenbereich stark am Bestand.

3. Kosten

Durch die Veränderungssperre werden keine Kosten entstehen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen sind nicht besonders betroffen.

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	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren. Begründung: Das Zentrum Neuenheims mit der gründerzeitlichen Blockrandbebauung um den Geschäftskern, stellen nicht zuletzt durch die direkte Nähe zum Neckar einen bedeutenden Stadt- und Landschaftsraum für Heidelberg dar.
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Die Geschäftsstraßen Ladenburger Straße, Schröderstraße und Lutherstraße zählen zu dem lebendigen und intakten Versorgungsbereich des Stadtteils, den es in seiner Funktion und Ausprägung zu schützen gilt.
SL 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt.
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Auf Grund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die vorhandene Wohnnutzung zu stärken

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten: keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan Abgrenzung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ und der Veränderungssperre, Plan vom 15.08.2019
A 02	Satzung über die Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“