

# Planungsbrief Nr. 54

Bebauungsplan Neuenheim-Mitte,  
Teilbereich 1

„Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

---



## Anlass und Ziel der Planung

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

Hierzu wurden bereits zwei Erhaltungssatzungen („Alter Dorfkern im Bereich um die Schulzengasse“ und „zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“) beschlossen, um die schützenswerte städtebauliche Gestalt dieser Bereiche vor ortsbildfremden und untypischen Überformungen zu bewahren.

Zudem gibt es aus der jüngeren Zeit den Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ mit Rechtskraft vom 14. Januar 2015.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuenheim-Mitte –

Quinckestraße bis Bergstraße“ mit Aufstellungsbeschluss vom 28. Mai 2016 ist bislang planungsrechtlicher Innenbereich gemäß § 34 BauGB, und zeichnet sich durch seine heterogene städtebauliche Struktur aus.

Das Quartier des Teilbereich 1 (Ladenburger-, Werder-, Schröder-, und Lutherstraße) ist durch die vorwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung mit unterschiedlich stark verdichtetem Blockinnenbereich geprägt.

Die Wohnnutzung überwiegt deutlich und wird durch den Bebauungsplan weiter gestärkt.

Durch die Festsetzung von Baufenstern soll eine städtebauliche Ordnung definiert und die bebauten und unbebauten Flächen zu Gunsten der Wohnnutzung strukturiert werden.

Charakteristisch für diesen Wohnstandort ist aber auch die Nutzungs-

mischung. Über Jahrzehnte gewachsen ist ein Miteinander von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Einzelhandel sowie gastronomischen Einrichtungen.

Dieser Nutzungsdurchmischte „Stadtteil der kurzen Wege“ soll planerisch als solcher gesichert werden, sofern die Wohnnutzung dadurch keine Beeinträchtigung erfährt.

Den vorhandenen Handwerksbetrieben wird neben dem Bestandsschutz auch die Möglichkeit zu baulicher Veränderung und Erweiterung gegeben, um deren Fortbestehen zu sichern.

In der Werderstraße soll die straßenraumwirksame grüne Vorgartenzone des städtebaulich prägnanten Ensembles zusammen mit den teilweise künstlerisch gestalteten Einfriedungen erhalten, und von baulichen Anlagen freigehalten werden.

## Städtebauliche Planungskonzeption

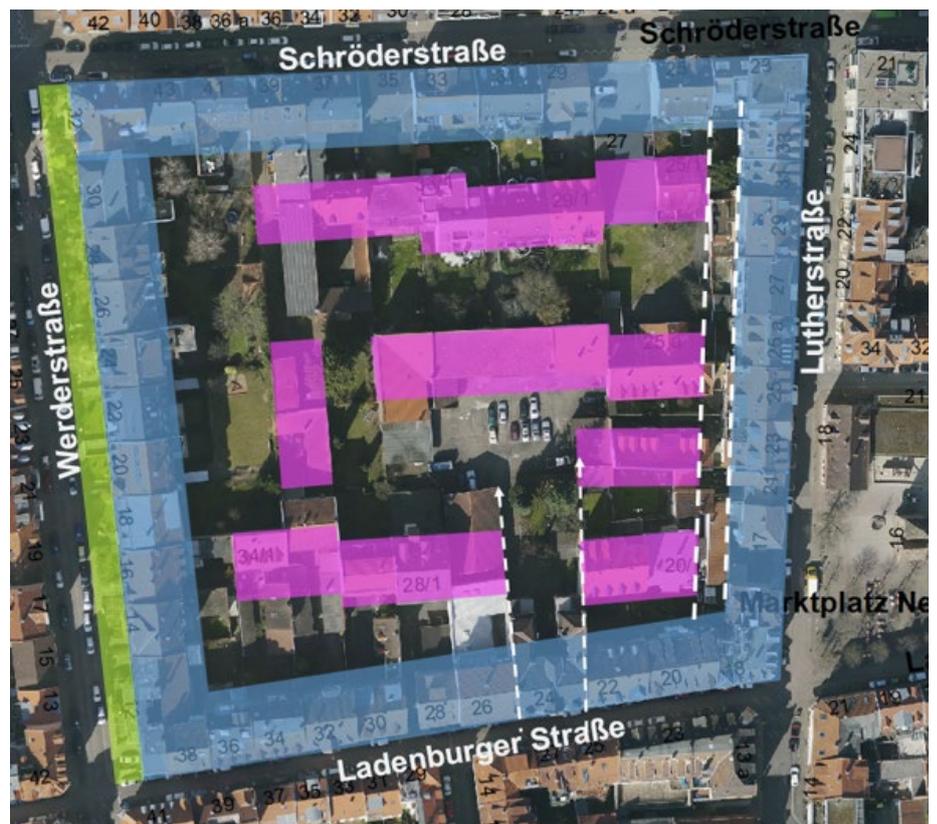
Das Plangebiet ist bebaut.

Die vorwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung (blau) fasst das Quartier.

Die stark verdichtete Bebauung im Blockinnenbereich folgt aktuell keiner geordneten Struktur. Die zukünftigen Baufenster (pink) sollen eine klare städtebauliche Ordnung schaffen, die in geringem Maße Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand vorsehen und gleichzeitig ausreichend unbebaute Flächen sowie die Öffnung des Hofes (weiß) sicherstellen.

Die Baufenster orientieren sich überwiegend in Ost-West-Richtung, wodurch zusammenhängende Freiflächen und Sichtachsen entstehen.

Die Vorgartenzone der Werderstraße soll als private Grünfläche (grün) von baulichen Anlagen freigehalten werden.



## Vorentwurf

Im Bebauungsplanvorentwurf sind die beabsichtigten Planungen in die Sprache der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung übersetzt. Ergänzend zur Planzeichnung sind im Vorentwurf textliche Festsetzungen aufgenommen.

Es werden Baufenster ausgewiesen und Traufhöhen festgesetzt. Als Art der Nutzung wird Allgemeines und Besonderes Wohnen festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept stützt sich in erster Linie auf die vorhandene Struktur, die durch den Bestand ablesbar ist.

Der Geltungsbereich umfasst ein Quartier welches durch eine vorwie-

gend gründerzeitliche Blockrandbebauung gefasst, und im Blockinnenbereich unterschiedlich stark bebaut ist.

Ziel ist es, die vorhandene historisch gewachsene Struktur weitestgehend zu erhalten und gleichzeitig den Blockinnenbereich für die Bewohner qualitativ durch eine in die Zukunft gerichtete Planung zu ordnen, um den Wohnstandort zu stärken.

Die Baufenster orientieren sich weitgehend am Bestand und folgen einer klaren städtebaulichen Form, die in manchen Bereichen Erweiterungsmöglichkeiten vorsehen.

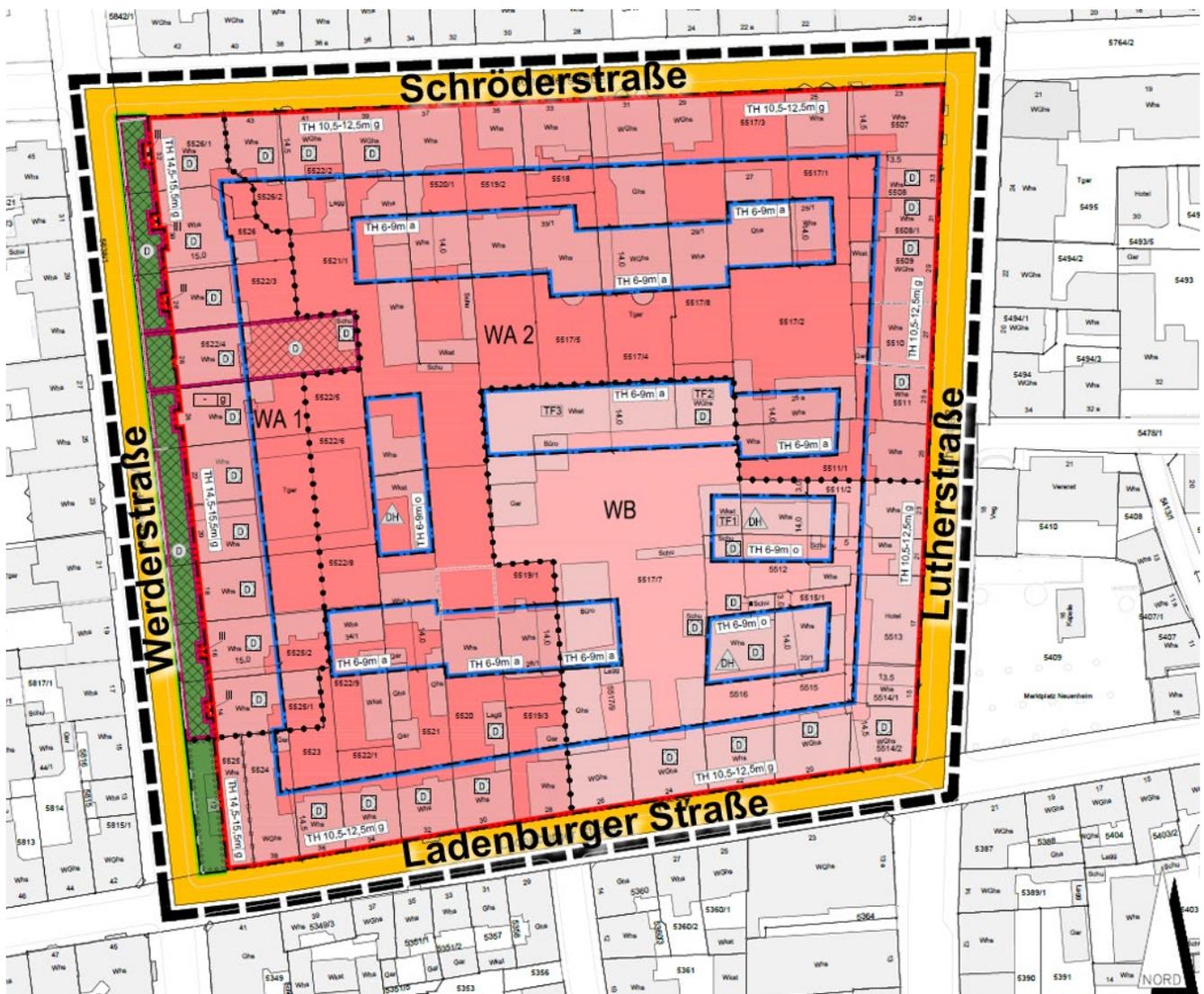
Bei den Bestandsgebäuden des Blockrands werden je nach Gebäude-

tiefe Erweiterungsmöglichkeiten auf der straßenabgewandten Seite eingeräumt, um zumindest den Anbau oder die Vergrößerung von Balkonen zu ermöglichen.

Auf der Ostseite der Werderstraße, zwischen Schröder- und Ladenburger Straße, befindet sich ein denkmalgeschütztes Ensemble mit stadtbildprägendem Charakter.

Dieses ist im Besonderen durch die straßenraumprägende Vorgartenzone mit bauzeitlichen Einfriedungen charakterisiert.

Zur Bewahrung des qualitativ vollen städtebaulichen Charakters ist die Vorgartenzone als private Grünfläche auch weiterhin von Stellplätzen und baulichen Anlagen freizuhalten.



### **Bebauungspläne**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten.

Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln; sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

### **Wie können Sie sich beteiligen?**

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB**

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im technischen Bürgeramt und im Internet unter

<https://www.heidelberg.de/hd/HD/Leben/Aktuelle+Planverfahren.html>.

Zusätzlich haben Sie Gelegenheit, sich im Rahmen eines Erörterungstermins über die Planung zu informieren.

### **Zeitraum der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet:**

**vom 28.10.2019 bis 29.11.2019,**

**Erörterungstermin:**

**Montag den 04.11.2019, 18.00 Uhr im Bürgerzentrum Neuenheim, Lutherstr. 18, 69120 Heidelberg**

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten über diese unterrichtet.

Diese sind beispielsweise Stadtwerke, Verkehrsbehörden, Naturschutzbeauftragte etc..

Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu

äußern, und die Planung zu erörtern. Sie können Ihre Stellungnahmen während der Erörterungsveranstaltung sowie im Anschluss daran innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt mündlich oder schriftlich abgeben.

### **Der Entwurf wird erarbeitet**

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

### **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden in der Regel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des Stadtteils und der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf.

Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs.

Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung, wird im „stadtblatt“ bekanntgegeben. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen liegen für den Zeitraum eines Monats im Technischen Bürgeramt und im Internet aus.

Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Satzungsbeschluss

zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann zeitgleich erfolgen.

Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert, so ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung.

Diese arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus.

Es besteht ein Rechtsanspruch auf die Einstellung aller Stellungnahmen in den Abwägungsvorgang, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegengehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Bauausschuss und anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als Abwägungs- und Satzungsbeschluss fasst. Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung. In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im „stadtblatt“ verkündet.

Der Plan ist damit für Jedermann verbindliches Ortsrecht. Er liegt zu den Dienstzeiten des Technischen Bürgeramts zur Einsichtnahme für jeden Interessierten bereit.

### **Für weitere Informationen:**

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Sachbearbeitung:

Frau v.Bothmer-Eichkorn

Tel.: 06221-5823100

[natalie.vonbothmer-eichkorn](mailto:natalie.vonbothmer-eichkorn@heidelberg.de)

[@heidelberg.de](mailto:@heidelberg.de) oder

[stadtplanung@heidelberg.de](mailto:stadtplanung@heidelberg.de)